

Dott. Agronomo Carboni Maria Grazia

Via Ugo la Malfa, 32- 07100 Sassari - Tel. 3476650385

e-mail: gradiomariagraziaarboni@gmail.com

Pec: maria_grazia.carboni@comafpec.it

C.F. CRBMGR78H56F452Z - P.IVA 02351260902

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N° 276/1998

GIUDICE DELL'ESECUZIONE *Dott.ssa Giuseppina Sanna*

BANCA CIS S.P.A.

rappr.to dall'Avv.to Bassu Filippo

CONTRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

II C.T.U.

Dott.ssa Carboni Maria Grazia



Sommario

PREMESSA.....	3
SVOLOGIMENTO DELL'INCARICO.....	3
ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI).....	3
<i>Catasto Urbano</i>	3
<i>Catasto Terreni</i>	4
QUESTITO UNO – "IDENTIFICAZIONE DEL BENE".....	5
a) Valutazione documentazione in atti (ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.).....	6
b) Osservazioni e documentazione acquisita.....	6
c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni.....	6
QUESTITO TRE – "COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO".....	15
QUESTITO QUATTRO – "ACCANTAMENTO".....	16
QUESTITO CINQUE – "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO".....	17
QUESTITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ".....	17
QUESTITO SETTE – "DIVISIONE IN LOTTI".....	19
LOTTO 1.....	19
LOTTO 2.....	19
QUESTITO OTTO – "DIVISIONE IN NATURA".....	20
QUESTITO NOVE – "STATO DEL BENE".....	20
QUESTITO DIECI – "REGIME VINCOLATICO".....	20
QUESTITO UNDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE".....	20
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità.....	20
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i>	22
<i>Terreni</i>	25
SINTESI VALORI UNITARI.....	26
<i>Stima dei beni all'attualità</i>	26
LOTTO 1.....	26
LOTTO 2.....	27
<i>Sintesi valutativa</i>	27
QUESTITO DODICI – "PREDISPOSIZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI".....	27
ALLEGATI.....	27
- Allegato 1 – Documentazione Fotografica.....	27
- Allegato 2 – Documentazione Catastale.....	27
- Allegato 3 – Planimetrie e calcolo superficie commerciale.....	27
- Allegato 4 – Documentazione Uffici Comunali.....	27



Introduzione

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione Immobiliare n. 276/1998

PROMOSSA DA:

Banca C/s S.P.A.

rappr.to dall'Avv.to Bassu Filippo

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Dott.ssa CARBONI MARIA GRAZIA, libero professionista regolarmente iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Sassari con n. 786 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, in data 14/06/2023 ha prestato giuramento in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato e, ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Giuseppina Sanna l'onere di "verificare gli esatti estremi catastali degli immobili pignorati e provvedere alla stima attuale dei beni, stante la stima molto risalente nel tempo", conferendo l'incarico come da protocollo e meglio formulato in dodici quesiti descritti nell'apposito verbale e ripilogati come di seguito:

1. Quesito Uno – "Identificazione del bene";
2. Quesito Due – "Descrizione del bene";
3. Quesito Tre – "Comparazione tra dati attuali e pignoramento";
4. Quesito Quattro – "Accatastamento";
5. Quesito Cinque – "Destinazione urbanistica/ di piano";
6. Quesito Sei – "Conformità alla normativa - sanabilità";
7. Quesito Sette – "Divisione in lotti";
8. Quesito Otto – "Divisibilità in natura";
9. Quesito Nove – "Stato del bene";
10. Quesito Dieci – "Regime vincolistico";
11. Quesito Undici – "Determinazione del valore";
12. Quesito Dodici – "Predisposizione certificazione energetica degli edifici";

Premessa

La sottoscritta, a seguito dell'incarico ricevuto, in accordo con PIVG fissava un primo sopralluogo per la data del 26/09/2023 alle ore 10 presso gli immobili siti nel Comune di Burgos; allo stesso erano presenti: la scrivente Dott.ssa Carboni Maria Grazia in qualità di C.T.U., il Geom. Francesco Carboni in qualità di collaboratore del CTU, nessuno per la parte attrice, per la parte convenuta il sig. [REDACTED] in qualità di incaricato dalla proprietà a consentire l'accesso agli immobili oggetto di procedura e, per l'LV.G. il Sig. [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI)

(Vedi documentazione catastale – Allegato 2)

A seguito della verifica degli atti di causa, delle relazioni del delegato alla vendita e dalla nota di trascrizione, si evince che gli immobili oggetto di procedura sono di seguito riportati e per cui si ricostruiscono le variazioni successive intervenute nella procedura.

Catasto Urbano

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.le</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>cls</i>	<i>Cons./Vani</i>	<i>Sup. Cat</i>	<i>Rendita/€</i>
Burgos	10	288	2	-	-	-	-	-
Burgos	10	288	3	-	-	-	-	-



Burgos	10	250	1	-	-	-	-	-
Burgos	10	250	2	-	-	-	-	-
Burgos	10	250	3	-	-	-	-	-
Burgos	10	250	4	-	-	-	-	-
Burgos	10	250	5	-	-	-	-	-
Burgos	10	250	6	-	-	-	-	-
Burgos	10	250	7	-	-	-	-	-
Burgos	10	250	8	-	-	-	-	-
Burgos	10	250	9	-	-	-	-	-

Intestati alla ditta

e ditta

Ciascuno per i propri diritti



Figura 1 - Estratto di Mappa



Figura 1A - Estratto di Mappa con sovrapposizione Foto-aerea

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Mapp.le	Sub	Cat	cls	Cons./Vani	Sup. Cat	Rendita/€
Burgos	10	397	2	-	-	-	-	-
Burgos	10	398	3	-	-	-	-	-

Intestati alla ditta

e ditta



Figura 2 - Estratto di Mappa



Figura 2A - Estratto di Mappa con sovrapposizione Foto-aerea

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto) e la Conservatoria Immobiliare si è provveduto a verificare lo stato all'attualità dei beni oggetto di esecuzione.



Dalle verifiche emerge che:

- a. Gli immobili identificati al Fg. 10 mapp.le 250 sub.ni 1,2,3,4,5,6,7,8,9 mediante procedura Docfa di Variazione in soppressione del 29/03/2010, pratica n. SS0076920, in atti dal 29/03/2010 - VARIAZIONE in Unità COLLABENTE (n.7432.1/2010) sono stati soppressi e uniti originando l'odierno **Fg. 10 mapp.le 250 sub. 10**
- b. Gli immobili identificati al Fg. 10 mapp.le 288 sub.ni 2 e 3 mediante procedura Docfa di Variazione in soppressione del 29/03/2010 Pratica n. SS0076940 in atti dal 29/03/2010 - VARIAZIONE in Unità COLLABENTE (n. 7434.1/2010) sono stati soppressi e uniti originando l'odierno **Fg. 10 mapp.le 288 sub 4**

Tali immobili risultano essere intestati all'attualità alla ditta [REDACTED] il [REDACTED] ciascuno per i propri diritti.

Si evidenziano delle discordanze nelle intestazioni, inquanto non sono state registrate le variazioni dell'intestazione di seguito indicate in ordine cronologico:

- 1) variazione intestazioni dei beni al solo [REDACTED] in merito all'ordinanza divisionale disposta dal Tribunale di Sassari (*Sentenza - Atto dell'Autorità Giudiziaria*) del 09/03/2017 Pubblico ufficiale Tribunale Sede Sassari (SS) Repertorio n. 276 - Ordinanza Divisionale Trascrizione n. 8852.2/2018 Reparto PI di Sassari in atti dal 24/09/2018) per cui di fatto i beni risultano essere ancora intestati ai sig.ri [REDACTED] c, non al solo [REDACTED] in piena proprietà;
- 2) mancato aggiornamento intestazione a seguito del decesso e, presentazione relativa successione del sig. [REDACTED] in data 11 gennaio 2018 (vedasi certificato di morte agli atti).

Dalle verifiche sopra espote, si evidenzia che al momento della redazione della presente relazione di stima i beni oggetto di esecuzione sono:

Catasto Urbano COMUNE BURGOS

<i>Foglio</i>	<i>Mapp.le</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>cls</i>	<i>Cons./Vani</i>	<i>Sup. Cat</i>	<i>Rendita/€</i>
10	250	10	F/2	-	-	-	-
10	288	4	F/2	-	-	-	-

intestati all'attualità alla ditta [REDACTED] [REDACTED] Ciascuno per i propri diritti.

Catasto Terreni COMUNE BURGOS

<i>Foglio</i>	<i>Mapp.le</i>	<i>Poz.</i>	<i>Qualità</i>	<i>cls</i>	<i>Sup. Cat (Ha)</i>	<i>R.D. €</i>	<i>R.A. €</i>
10	397		Sem. Irriguo	2	00.08.00	3,31	2,07
10	398		Sem. Irriguo	2	00.05.64	2,33	1,46

Intestati alla ditta [REDACTED] proprietà 1/2 e ditta [REDACTED] da verificare ciascuno per i propri diritti.

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifiche, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle risure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predispongo, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisco rima ipotecaria aggiornata dei beni; acquisisco, ove non depositate, le



mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, in ogni caso i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisito l'atto di provenienza ultraterritoriale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".

a) Valutazione documentazione in atti (ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.)

All'istanza di vendita e al fascicolo di parte del pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento originario;
- Nota di Trascrizione piano di divisione n. 276 del 09/03/2017;
- Relazione Notarile originaria;

b) Osservazioni e documentazione acquisita

La documentazione è completa.

Sono stati comunque acquisiti, in quanto elementi indispensabili per una corretta identificazione del bene, i seguenti documenti:

- Visure catastali storiche aggiornate;
- Planimetrie catastali aggiornate;
- Visura ipotecaria aggiornata;
- Nota Comune su Concessione Edilizia;
- Nota di trascrizione atto di Pignoramento del 1997 con annotazione nuovi beni aggiornati
- Certificato di Destinazione Urbanistica

c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni

A seguito della verifica dei beni intestati all'esecutato mediante la riproduzione di una visura per soggetto (vedi All. 2), si evidenzia la presenza a suo carico dei soli beni oggetto di pignoramento; si è ritenuto opportuno altresì eseguire l'ispezione ipotecaria per singolo identificativo sia per gli immobili attuali, al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni e relative note, a carico dei suddetti beni dove, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 04/10/2023

IMMOBILE SITO IN BURGOS FG. 10 MAPP.LE 250 SUB 10

ISCRIZIONE del 23/11/2017 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15717 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1697 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2018 del 1997

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1807 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 385 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Immobili attuali

IMMOBILE SITO IN BURGOS FG. 10 MAPP.LE 288 SUB 4

ISCRIZIONE del 23/11/2017 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15717 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1697 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2018 del 1997

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 1807 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 385 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Immobili attuali

TERRENO SITO IN BURGOS FG. 10 MAPPE 397

ISCRIZIONE del 29/11/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 1819 Registro Generale 12908 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 404 del 27/11/1996

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1620 del 07/07/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1967 del 30/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1838 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 974 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 09/09/1998 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 7368 Registro Generale 9895 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 721 del 11/08/1998

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1840 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 977 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1809 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 387 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 19/04/1999 - ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3411 Registro Generale 5606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 211 del 20/03/1999 ATTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2388 del 30/09/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1841 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 978 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Trascrizione n. 4035 del 19/04/2019

*** NOTA ANNOTATA

ISCRIZIONE del 15/04/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 801 Registro Generale 6425 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 792/2001 del 23/11/2001

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 976 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1808 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 386 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 23/11/2017 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15717 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1697 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2018 del 1997

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1807 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)



2. Annotazione n. 385 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
Immobili attuali

**TRASCRIZIONE DEL 24/09/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA
DIVISIONALE** - Registro Particolare 8852 Registro Generale 12151
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 276 del 09/03/2017
Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 19/04/2019 - ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN
RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro
Particolare 4035 Registro Generale 5436 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 211/1999 del 20/03/1999
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3411 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1810 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 388 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TERRENO SITO IN BURGOS FG. 10 MAPPE 398

**ISCRIZIONE del 29/11/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO** - Registro Particolare 1819 Registro Generale 12908 Pubblico ufficiale
PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 404 del 27/11/1996

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1620 del 07/07/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1967 del 30/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1838 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 974 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

**ISCRIZIONE del 01/12/1997 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO** - Registro Particolare 2018 Registro Generale 16425 Pubblico ufficiale
PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1697/97 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1839 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 975 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Iscrizione n. 2186 del 23/11/2017

*** NOTA ANNOTATA

**TRASCRIZIONE del 09/09/1998 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 7368 Registro
Generale 9895 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO
Repertorio 721 del 11/08/1998

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1840 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 977 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1809 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 387 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

**TRASCRIZIONE del 19/04/1999 - ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 3411 Registro Generale 5606
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 211 del 20/03/1999 ATTO
Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2388 del 30/09/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1841 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 978 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Trascrizione n. 4035 del 19/04/2019

*** NOTA ANNOTATA

ISCRIZIONE del 15/04/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 801 Registro Generale 6425 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 792/2001 del 23/11/2001

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 976 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1808 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 386 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 23/11/2017 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15717 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1697 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2018 del 1997

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1807 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 385 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE DEL 24/09/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE - Registro Particolare 8852 Registro Generale 12151 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 276 del 09/03/2017

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 19/04/2019 - ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 4035 Registro Generale 5436 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 211/1999 del 20/03/1999

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3411 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1810 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 388 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per completezza di informazioni di riporta di seguito le formalità relative ad alcuni beni originali, ora soppressi, rispettivamente del Fig. 10 mapp.le 250 sub 1 e del Fig. 10 mapp.le 288 sub 2.

**IMMOBILE SITO IN BURGOS FG. 10 MAPP.LE 288 SUB 2 (ORA SOPPRESSO) DAL
19/10/20223 AL 10/11/2023**

ISCRIZIONE del 10/09/1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Registro Particolare 1315 Registro Generale 9588 - Pubblico ufficiale SERRA BARTOLOMEO Repertorio 202094 del 04/09/1996

Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE del 29/11/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 1819 Registro Generale 12908 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 404 del 27/11/1996



Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1620 del 07/07/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1967 del 30/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1838 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 974 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 01/12/1997 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2018 Registro Generale 16425 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1697/97 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1839 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 975 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Iscrizione n. 2186 del 23/11/2017

*** NOTA ANNOTATA

TRASCRIZIONE del 09/09/1998 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 7368 Registro Generale 9895 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 721 del 11/08/1998

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1840 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 977 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1809 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 387 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 19/04/1999 - ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3411 Registro Generale 5606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 211 del 20/03/1999 ATTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2388 del 30/09/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1841 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 978 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Trascrizione n. 4035 del 19/04/2019

*** NOTA ANNOTATA

ISCRIZIONE del 23/11/2017 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15717 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1697 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2018 del 1997

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1807 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 385 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE DEL 24/09/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE - Registro Particolare 8852 Registro Generale 12151 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 276 del 09/03/2017

Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE del 19/04/2019 - ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 4035 Registro Generale 5436 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 211/1999 del 20/03/1999

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3411 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1810 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 388 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

IMMOBILE SITO IN BURGOS FG. 10 MAPP. LE 250 SUB 1 (ORA SOPPRESSO) DAL 19/10/2023 AL 10/11/2023

ISCRIZIONE del 10/09/1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Registro Particolare 1315 Registro Generale 9588 - Pubblico ufficiale SERRA BARTOLOMEO Repertorio 202094 del 04/09/1996

Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE del 29/11/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 1819 Registro Generale 12908 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 404 del 27/11/1996

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1620 del 07/07/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1967 del 30/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1838 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 974 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 01/12/1997 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2018 Registro Generale 16425 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1697/97 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1839 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 975 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Iscrizione n. 2186 del 23/11/2017

*** NOTA ANNOTATA

TRASCRIZIONE del 09/09/1998 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 7368 Registro Generale 9895 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 721 del 11/08/1998

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1840 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 977 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1809 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 387 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 19/04/1999 - ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3411 Registro Generale 5606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 211 del 20/03/1999 ATTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2388 del 30/09/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)



2. Annotazione n. 1841 del 25/08/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. Annotazione n. 978 del 18/06/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. Trascrizione n. 4035 del 19/04/2019

*** NOTA ANNOTATA

ISCRIZIONE del 23/11/2017 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15717 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1697 del 23/08/1997

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2018 del 1997

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1807 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 385 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE DEL 24/09/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE - Registro Particolare 8852 Registro Generale 12151 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 276 del 09/03/2017

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 19/04/2019 - ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 4035 Registro Generale 5436 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 211/1999 del 20/03/1999

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3411 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1810 del 17/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 388 del 22/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sopra eseguita si evidenzia la mancata registrazione della dichiarazione di successione del [REDACTED] se presentata.

Quota dei beni pignorati

1 beni indicati al Foglio 10 Mappale 250 sub 10 ex (sub 1,2,3,4,5,6,7,8,e,9) e Fig. 10 mapp.le 285 sub 4 (ex 2 e 3) e Fig.10 mapp.li 397 e 398 del Comune di Burgos sono pignorati per intero

QUESTO DUE - "Descrizione del Bene"

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e delle vie principali di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Premessa

La valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998", nelle "Norme UNI 10750:2005 e nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" (vedi Allegato 3).



I beni oggetto di stima sono raggiungibili partendo dal centro abitato del Comune di Burgos procedendo in direzione est da Via Cesare Battisti/Via Roma verso Via Pio IX/SP101 dalla SP101 per circa 650 m per poi svoltare verso sinistra nella Via Brigata Sassari e proseguire per circa 1,7 km sulla SP78 dove, sul lato destro, sono siti rispettivamente il capannone (ex caseificio), i magazzini con relativo ufficio e i terreni con annesso impianto di depurazione a servizio del caseificio, oggetto della presente relazione.

Fabbricati

1) Foglio 10 Mappale 250 sub 10 – Comune Burgos (ex caseificio)

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Burgos al **Fig. 10 mappale 250 sub 10** ed è situato nell'agro dello stesso Comune, in Reg. S. Lianu.

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica che si articola su n° 2 piani fuori terra, destinato originariamente come impianto produttivo per la produzione e la commercializzazione di prodotti lattiero caseari.

All'immobile si accede dalla strada principale mediante accesso diretto tramite un cancello in ferro; l'unità è costituita da un locale principale per l'attività, e dagli annessi locali tecnici, magazzini e uffici che, al momento del sopralluogo presentavano un grave stato di abbandono e degrado con, la presenza di cedimenti e instabilità di alcune coperture e delle scale di accesso ai piani superiori.

Lo stabile presenta struttura portante di elevazione in muratura mista con blocchi di pietra (trachite) e blocchi in cls, solai di copertura in struttura mista quali: latero cemento, strutture realizzate con travi in ferro e copertura in eternit soggette a crolli e, strutture in legno.

Nel lotto di terreno insiste una cabina elettrica che consente l'erogazione di energia all'interno del complesso e, altresì, come punto di transito per la linea elettrica gestita dall'Enel.

Lo scarico delle acque reflue avviene mediante la presenza di apposito depuratore sito nel lotto di terreno identificato al Fig. 397 e 398, al momento inutilizzato.

Stato manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo si presenta in grave stato di degrado con, la presenza di parti strutturali (coperture) soggette a crolli.

Schema consistenza immobiliare

L'immobile presenta una superficie commerciale così di seguito calcolata, valutando la funzione che gli stessi locali ora ancora presenti potevano avere durante la preesistente attività produttiva:

<i>LOCALE</i>	<i>SUP. LORDA</i>	<i>COEFF.</i>	<i>SUP. COMM.</i>
 Locale Principale attività	mq 1.162,00	x 100% =	Mq. 1.162,00
 Magazzini P.T	mq 521,00	x 35% =	Mq. 182,35
 Terroia	mq 46,00	x 25% =	Mq. 11,50
 Cabina Enel	mq 8,75	x 15% =	Mq. 1,31
 Pertinenze P.I	mq 839,00	x 25% =	Mq. 209,75
 Locale non accatastato	mq 52,00	x 25% =	Mq. 13,00
 Terroia non accatastato	mq 18,00	x 25% =	Mq. 4,50
 Cortile/Patio	mq 1.154,00	x 5% =	Mq. 57,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE			Mq 1.642,11



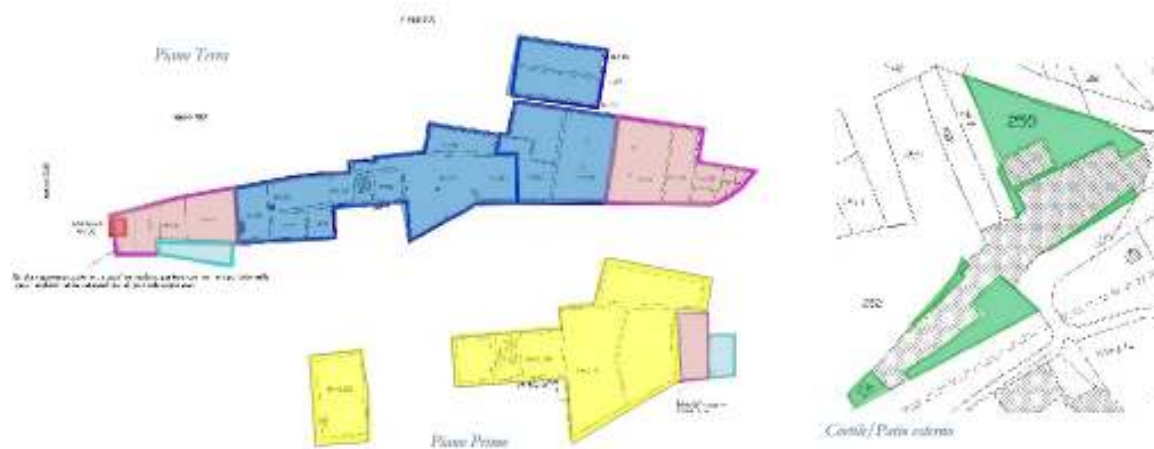


Figura 4 - Planimetria immobile con indicazioni superficie (ex unificati).

2) Foglio 10 Mappale 288 sub 4 - Comune Burgos (ex Ufficio con magazzini)

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Burgos al **Fig. 10 mappale 288 sub 4** ed è situato nell'agro dello stesso Comune, in Reg. S. Liana. L'immobile è costituito dalle porzioni al piano terra e seminterrato di un complesso immobiliare con accesso diretto dalla strada principale attraverso un cancello in ferro e patio in battuto di cemento.

Dal patio, mediante delle porte in alluminio, si accede all'ex ufficio posto sul lato sinistro, composto da un unico locale ingresso e due uffici prospettanti nel retro prospetto separati mediante una struttura precaria in legno e vetro. Completa la struttura un bagno esterno in cui risulta completamente crollata la copertura.

Sempre sul lato sinistro è presente un primo locale magazzino che presenta un collegamento interno mediante un varco finestra con l'ufficio suddetto. Il locale è costituito da due vani comunicanti tra loro e da un locale seminterrato comunicante mediante scala interna e montacarichi.

Risulta altresì essere presente un secondo locale magazzino costituito da quattro vani comunicati tra di loro, posto in direzione frontale al patio di accesso e, sito al piano terra dell'immobile ad uso residenziale non oggetto di procedura.

Lo stabile presenta struttura portante in elevazione in muratura e solai in latero cemento. Gli ambienti presentano le pareti interne intonacate al civile liscio, opportunamente tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e oscuranti ove presenti tramite serrande in ferro.

L'immobile è dotato di impianti elettrico e idrico-fognario sotto traccia. È stata riscontrata la presenza di caloriferi presso il locale ufficio ma non si è a conoscenza della presenza di un impianto di riscaldamento funzionante.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo si presenta in un modesto stato di manutenzione.

Consistenza immobiliare

L'intero immobile presenta una superficie commerciale così di seguito calcolata:

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.
Ufficio	mq 68,00	x 100% =	Mq. 68,00
Magazzini	mq 427,00	x 25% =	Mq 106,75
Cortile accesso	mq 62,00	x 5% =	Mq. 3,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE			Mq 177,85



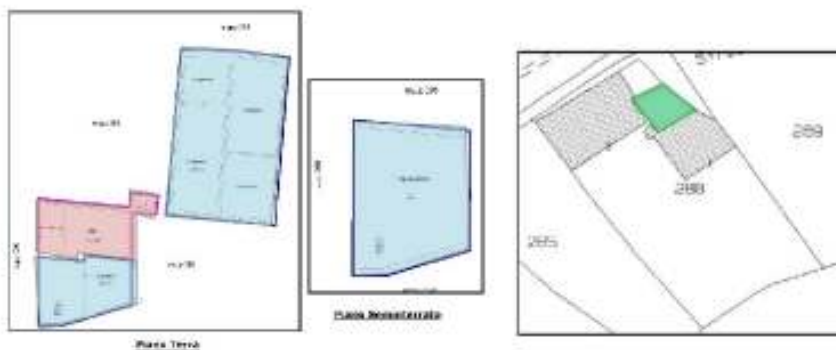


Figura 5 – Planimetria immobili sui indicazioni superficie Ufficio e mappalari

È necessario precisare inoltre che, vista la presenza di un cortile di pertinenza graffiato all'intero mappale 288 e, tenuto conto dell'estromissione dalla procedura espropriativa del fg. 10 mapp.le 288 sub 1 quale abitazione ciclo-terra sita nel lotto in esame, valutata l'assenza d'indicazioni in merito all'estensione nella procedura espropriativa del suddetto cortile, la sottoscritta vista la necessità di consentire l'accesso ai beni in esame ritiene necessario estrapolare una porzioni di cortile in prossimità del cancello d'ingresso prospettate la sp 78, a cui viene concesso eventuale passaggio dell'abitazione ai locali posti al piano terra e non oggetto di esecuzione e, al cortile retrostante.

Terreni

Terreni siti in Burgos, distinti al Catasto Terreni al Fig. 10 mappali 397 e 398

I terreni in oggetto sono ubicati nell'Agro del Comune di Burgos, visibili e verificabili da strade asfaltate; presentano una giacitura pressoché pianeggiante, sono adibiti principalmente a pascolo, pressoché incolto, e presentano una parte ricoperta da alberi di alto fusto. I singoli mappali costituiscono un unico corpo con un'estensione totale di circa 00.13.64 Ha (1.364 mq), la sua destinazione a pascolo incolto è legata alla presenza nel suo interno di un depuratore, a servizio della persistente attività di ex Cascificio.

Per quanto sopra descritto di sintetizza schematicamente quanto di seguito riportato

Tabella 1 – Costituzione terreni e pertinenza oggetto di stima

IDENT. TERRENO	DESCRIZIONE	SUP. OGGETTO DI STIMA
Fg. 10 mapp.le 397	Pascolo	00.08.00
Fg. 10 mapp.le 398	Pascolo	00.05.64

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.
Depuratore	mq 420,00	x 50%	= Mq. 210,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE			Mq 210,00

Tabella 2A – fabbricati esistenti nel lotto di terreno

Si evidenzia che la superficie è stata valutata nella percentuale del 50% in quanto viene comunque definita una pertinenza essenziale dell'attività, di cui si conoscerà il suo eventuale funzionamento in caso di riattivazione dell'impianto stesso.

QUESITO TRE – "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

Asceri la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati nel pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erroni ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

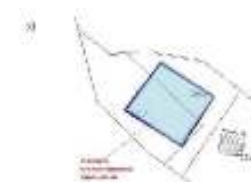


Figura 6 – Planimetria sui indicazioni ubicazione depuratore



Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e, dall'esito di verifiche effettuate dalla scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi che, i dati indicati in pignoramento, (nota di trascrizione aggiornata) sono corretti e consentono l'individuazione dei beni.

QUESITO QUATTRO – "Accatastamento"

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- a) qualora risultino corretti i dati contenuti nella ricerca catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinazione i valori mancanti mediante la procedura DOCFI o altra procedura ritenuta idonea;
- b) quando invece l'immobile non risulta inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

I dati inseriti nella nota di trascrizione aggiornata, risultano corretti come indicato in precedenza.

Durante le verifiche effettuate, così come indicato precedentemente, si è evidenziato un'anomalia in merito alla titolarità dei beni, inquanto non risultano essere state registrate le variazioni dell'intestazione di seguito indicate in ordine cronologico:

- 1) variazione intestazioni dei beni al solo [REDACTED] in merito all'ordinanza divisionale disposta dal Tribunale di Sassari (*Sentenza - Atto dell'Autorità Giudiziaria*) del 09/03/2017 Pubblico ufficiale Tribunale Sede Sassari (SS) Repertorio n. 276 - Ordinanza Divisionale Trascrizione n. 8852.2/2018 Reparto PI di Sassari in atti dal 24/09/2018) per cui di fatto i beni risultano essere ancora intestati ai sig. [REDACTED] e, non al solo [REDACTED] in piena proprietà;
- 2) mancato aggiornamento intestazione a seguito del decesso, e presentazione relativa successione, del sig. [REDACTED] in data 11 gennaio 2018 (vedasi certificato di morte agli atti).

Verifica conformità catastale

Dalla comparazione tra lo stato reale e la cartografia catastale, si evidenzia la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

Immobile sito nel comune di Mores Fig. 10 mappa.1e250 sub 10

In merito alla presenza di difformità, si evidenzia che, visto lo stato di elevato degrado dell'immobile e vista la presenza di parti di edificio, come le coperture, parzialmente crollate, si sono eseguiti per motivi di sicurezza i rilievi della sola parte dell'immobile agibile che permetteva l'accesso alla sottoscritta, al proprio collaboratore e all'IVG in sicurezza.

- Dalle verifiche eseguite si possono riscontrare delle lievi difformità metriche dei singoli locali, oltre alla presenza di aperture interne (porte) tra i vari locali, realizzate per creare continuità e, non riportate graficamente.
- Non è stato possibile definire le altezze di alcuni locali inquanto, la copertura come precedentemente indicato è stata oggetto di crolli.
- Si evidenzia la presenza di un locale al piano primo con relativa tettoia non accatastata della superficie rispettiva di 52 mq e 18 mq, la cui variazione catastale e valutabile a seguito di verifica sanatoria edilizia.

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFI, per variazione e aggiornamento planimetria catastale dei beni.



Immobile sito nel comune di Burgos Foglio 10 mappale 288 sub 4

Si evidenziano le seguenti difformità:

- dalle verifiche eseguite si possono riscontrare delle lievi difformità metriche dei singoli locali, oltre alla presenza di aperture interne ed esterne (porte e infissi) indicate graficamente nell'All.3

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA, per variazione e aggiornamento planimetria catastale dei beni e, previa presentazione della relativa pratica di sanatoria edilizia.

Terreni sito nel comune di Burgos Foglio 10 mappale 397 e 398

Si evidenziano le seguenti difformità:

- Mancato accatastamento depuratore

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate mediante predisposizione di due successivi atti di accatastamento, mediante definizione di Tipo Mappale con procedura PREGEO per inserimento in mappa della sagoma del fabbricato e, un successivo atto di aggiornamento per attribuire la classe catastale al manufatto mediante procedura DOCFA.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica / di piano.”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

UNITÀ IMMOBILIARI

FOGLIO 10 MAPPALE 250 SUB 10 E FOGLIO 10 MAPPALE 288 SUB 4 DEL COMUNE DI BURGOS

TERRENI

FOGLIO 10 MAPPALE 397-398 DEL COMUNE DI BURGOS

Gli immobili in oggetto ricadono:

- a) nel P.U.C vigente del Comune di Burgos, adottato con pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.5 del 2002-05-05 in “Zona D”. Zone per Insediamenti Produttivi
- b) secondo il **PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) in zona Hg1 - *Alta pericolosità moderata da frana***
- c) secondo il **PPR (Piano Paesaggistico Regionale)** all'interno delle “*Zone adibite a Culture erbacee specializzate*”

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinata degli stessi art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In merito alla regolarità della costruzione, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

L'immobile sito nel Comune di Burgos individuato al **NCEU al foglio 10 mappale 250 sub 10**, a seguito di regolare accesso agli atti comunali, in riscontro al quale il comune trasmette la sola pratica reperita e indica che “*peraltro senza dati di riferimento più specifici non si riesce a trovare ulteriore documentazione. L'edificio risulta molto vecchio e l'archivio storico è solo cartaceo*”.

Al fine di consentire una valutazione della conformità edilizia la sottoscritta utilizza un dettato normativo in cui viene indicato che, per gli interventi (eventuali) successivi al 1942 devono invece essere accreditati da idonei titoli edilizi, se interventi che il legislatore subordinava a previo titolo abilitativo. Nel caso in cui non sussistano interventi edilizi successivi al 1942 (valutabili mediante l'ordinaria capacità tecnica ed eventuali indagini su materiali e tecnologie d'opera e quindi collocabili in un orizzonte temporale successivo al predetto anno) viene in soccorso una espressa sanatoria normativa introdotta dal legislatore, segnatamente il comma 1-bis dell'art. 9-bis come introdotto dalla L. n. 120/22020, nel DPR



n. 380/22001 e s.m.i., ed a mente del quale "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha prevista la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.** Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Sulla base di quanto indicato si valuterà la conformità edilizia dell'immobile sulla base delle planimetrie catastali storiche/d'impianto.

Regolarità e sanabilità

In merito alla presenza di difformità, si evidenzia che, visto lo stato di elevato degrado dell'immobile e vista la presenza di parti di edificio, come le coperture, parzialmente crollate, si sono eseguiti per motivi di sicurezza, i rilievi della sola parte dell'immobile agibile che permetteva l'accesso alla sottoscritta, al proprio collaboratore e all'IVG in sicurezza.

- Dalle verifiche eseguite si possono riscontrare delle lievi difformità metriche dei singoli locali, oltre alla presenza di aperture interte (porte) tra i vari locali realizzare per creare continuità che non sono state riportate graficamente.

- Non è stato possibile definire le altezze di alcuni locali in quanto, la copertura come precedentemente indicato è stata oggetto di crolli.

- Si evidenzia la presenza di un locale al piano primo con relativa tettoia non accatastata della superficie rispettiva di 52 mq e 18 mq, la cui variazione catastale e valutabile a seguito di verifica sanatoria edilizia.

In merito alla difformità rilevata relativa al locale non accatastato presente al piano primo e della relativa tettoia, non essendo possibile allo stato attuale definire con esattezza la volumetria dell'immobile esistente a seguito della presenza di instabilità delle strutture e dei crolli delle coperture che, come precedentemente indicato, non hanno consentito la verifica in sicurezza dell'intero complesso né il rilievo della totalità delle dimensioni dei singoli locali, si è provveduto a verificarne la sanabilità definendo la presenza di cubatura edificabile residua mediante confronto tra la volumetria esistente calcolata sulla base delle superfici e delle altezze contenute negli elaborati planimetrici agli atti, e la volumetria edificabile in relazione alla zona urbanistica e alla superficie del lotto; determinando così la presenza di volumetria residua sufficiente a poter definire la sanatoria urbanistica dei locali suddetti.

Per quanto concerne la sanabilità presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si evidenzia che, a causa della presenza delle difformità precedentemente indicate, sarà necessario presentare una pratica edilizia in Sanatoria in accertamento di conformità con rilascio di pareri espressi per difformità dal titolo abilitativo che, prevede il pagamento di una sanzione amministrativa valutata ai sensi della normativa vigente e, comunque non inferiore a € 500,00 o comunque in misura doppia alla concessione edilizia che si sarebbe dovuta pagare per richiesta autorizzativa della predetta variazione.

Si sottolinea che la valutazione di sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.

In merito alla regolarità della costruzione, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

L'immobile sito nel Comune di Burgos individuato al **NCEU al foglio 10 mappale 288 sub 4**, a seguito di regolare accesso agli atti comunali, così come indicato per l'immobile precedentemente descritto, si valuterà la conformità edilizia dell'immobile sulla base delle planimetrie catastali storiche/d'impianto.

Regolarità e sanabilità



Tramite il confronto tra lo stato reale dell'immobile e le planimetrie catastali storiche, sulla base di quanto precedentemente indicato, si evidenziano le seguenti difformità:

- presenza di lievi difformità metriche dei singoli locali, oltre alla presenza di aperture interne ed esterne (porte e infissi) indicate graficamente nell'All.3

Per quanto concerne la sanabilità presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si evidenzia che, a causa della presenza delle difformità precedentemente indicate, sarà necessario presentare una pratica edilizia in Sanatoria in accertamento di conformità per difformità dal titolo abilitativo, mediante provvedimento con pareri espressi che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa valutata ai sensi della normativa vigente, e comunque non inferiore a € 500,00.

Si sottolinea che la valutazione di sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.

Si vuole altresì evidenziare che se in seguito ad ulteriori ricerche dovessero essere reperiti ulteriori titoli abilitativi, dovrà essere eseguita una valutazione puntuale, mediante la realizzazione di un rilievo in totale sicurezza e valutarne la conformità sulla base di eventuali altri documenti reperiti, se presenti.

QUESITO SETTE – "DIVISIONE IN LOTTI"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; procedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Esenziale.

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere divisi in 3 lotti distinti e facilmente individuabili, la cui valutazione è stata eseguita anche sulla base delle connessioni funzionali tra gli immobili ed eventuali pertinenze.

Per quanto sopra esposto si definisce la creazione dei lotti così di seguito indicati:

LOTTO 1

Sarà costituito dai seguenti beni:

Immobile (ex Caseificio) a cui verrà associato anche le porzioni dei terreni in cui insiste il depuratore in quanto i due impianti sono funzionalmente collegati.

- **Foglio 10 mappale 250 sub 10**
- **Foglio 10 mappale 397**
- **Foglio 10 mappale 398**

LOTTO 2

Sarà costituito dai seguenti beni:

Immobile costituito unità adibite originariamente ad Ufficio e Magazzini siti nel Comune di Burgos e individuato in catasto al:

- **Foglio 10 mappale 288 sub 4**

Per completezza d'informazioni è necessario evidenziare che non è possibile eseguire la divisione in lotti operata dal precedente consulente in quanto, come sopra descritto, i lotti predeterminati coincidevano con i singoli subalterni che, hanno subito, in tempi successivi, una variazione catastale di fusione delle unità originarie esistenti con, la creazione di un unico subalterno, per cui sarebbe necessario, se dovesse essere mantenuta la divisione in lotti precedentemente applicata, eseguire una variazione catastale al fine della ridefinizione dei sub. originali.

Si evidenzia altresì che i singoli subalterni originali, non sono materialmente divisibili in natura in quanto sono collegati strutturalmente tra di loro nella formazione di un unico complesso.

Si ritiene per tali motivi definire un lotto comprendente l'intero complesso edilizio.



QUESITO OTTO – “Divisione in natura”

Dica, nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove e necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Il bene oggetto di sono pignorati per intero, perciò, non è necessario effettuare la divisione in natura.

QUESITO NOVE – “Stato del bene”

Aserti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che l'oggetto pignorato sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine.

Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica).

I beni oggetto del pignoramento, al momento del soprallungo, risultano essere in un grave stato di abbandono e non risultano utilizzati.

QUESITO DIECI – “Regime Vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; aserti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati e risulteranno non opponibili ad nessuno); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene.

Vincoli artistici, storici o paesaggistici del bene

NON Sono presenti vincoli di tipo paesaggistico, ambientale e condominiale.

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

Determini il valore dell'immobile con esplicita e completa indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione di pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Scopo della stima è quello di determinare il “valore venale” in un comune commercio; per “valore venale”, termine giuridico equivalente al “più probabile valore di mercato”, si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Allo stato attuale non è possibile applicare la metodologia MCA (Market Comparison Approach) basata su reali compravendite, in quanto, nonostante indagini di mercato, consultazioni di intermediari immobiliari e del database “stimatrix”, e dei valori dichiarati pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate non è stato possibile reperire, nelle zone in esame, un numero sufficiente di immobile oggetto di compravendite, in un lasso di tempo



relativamente ristretto, tale da consentire una corretta comparazione con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al fine di determinare il prezzo di mercato la sottoscritta ritiene di dover applicare diverse procedure di stima in base alla tipologia di immobile oggetto di relazione:

"Cost Approach"

Complesso produttivo (ex Caseificio)

I beni immobili da stimare sono a destinazione produttiva o ad essa funzionale (es. depositi).

Generalmente il mercato degli edifici industriali e artigianali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, che rende non praticabile l'applicazione del metodo della comparazione per la stima del loro valore.

Pertanto, per la valutazione del valore degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima del "Cost Approach" detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato, un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato utilizzato principalmente nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali.

Tale metodo si fonda sul principio che, nella maggior parte dei casi, un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In altri termini, l'acquirente potenziale opererà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il valore di ricostruzione verrà valutato sulla base delle indicazioni contenute nella circolare 6/2012 dell'Agenzia delle Entrate, in cui si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare

Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione o a metro quadro) e successivamente l'utile promotore.

Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica che potrà essere calcolato con la funzione lineare oppure applicando la formula proposta dall'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers) ed ulteriori eventuali detrazioni dovute alle spese per la regolarizzazione edilizia e/o catastale e per interventi edilizi di manutenzione straordinaria atti a riportare l'immobile a condizioni di ordinarietà. Il tutto verrà eseguito valutando la costruzione in assenza di finanziamento e/o prestito bancario e quindi di fatto senza la definizione degli oneri finanziari derivanti.

"Metodo Comparativo"

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona

Uffici /Magazzini

Per gli immobili di comune destinazione quale uffici e magazzini visto anche lo stato di conservazione discreto si ritiene corretto utilizzare la definizione del prezzo medio di mercato può essere ottenuto tramite la media dei valori ottenuti da:

- *i valori unitari espressi dal Mercato Immobiliare e le rendicontazioni dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per i fabbricati;*

Questo è calcolato ai sensi del "provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" (GU n. 182 del 7 agosto 2007), in cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n.



138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga ossia, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attingono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

- *i valori unitari valutati in relazione alla norma UNI/PdR 53:2019;*

In cui il valore medio unitario dell'immobile è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e sul prodotto dei coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che consentono di ricondurre la valutazione dell'Agenzia del Territorio, riferite ad immobili in stato di conservazione "normale / ordinaria" alle condizioni reali del bene oggetto di stima.

- *per confronto dei valori complessivi e/ o unitari di beni analoghi o assimilabili utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale, valutata in mq provenienti dal mercato libero.*

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto, opportunamente corretto da un coefficiente di differenziazione valutato in relazione alla Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

Terreni

La valutazione dei terreni viene effettuata utilizzando:

- i valori unitari espressi dall' OVA (Osservatorio dei valori Agricoli) distinti per zona regionale e tipologia di coltura opportunamente modulati mediante alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.
- dati INEA (Istituto Nazionale Economia Agraria) e CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria)
- dati ottenuti tramite indagini di mercato nelle diverse zone e in relazione alle diverse colture, per i terreni agricoli.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una ventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Per quanto sopra esposto tale valore potrà variare del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto.

Fase applicativa

Valutazione del più probabile valore di mercato

Basandosi su quanto precedentemente descritto, tenendo in considerazione della reale destinazione dei singoli locali, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Immobile Produttivi (ex Caseificio)

Sulla base di quanto recentemente indicato, si procede con l'applicazione della Formula per il calcolo del Valore di mercato tramite il Costo di costruzione in cui il Valore di mercato si ottiene:

$$\text{Valore Ricostruzione} = Vc + \text{Oneri} + U.P. CC + V. \text{Area} + U.P. VA - V \text{ dep.} - S.r. - S.m$$

Dove

Vc = valore di Costo per la realizzazione delle opere

Oneri = oneri legati a spese tecniche, oneri comunali ect...

U.P.CC = Utile del promotore sul costo di costruzione

V. Area = Valore Area di sedime

U.P.VA = Utile del promotore sul valore dell'area

V. dep.= Valore di deprezzamento ottenuto dal prodotto del valore di costo comprensivo di oneri e il coefficiente di deprezzamento per vetustà è collegato alla durata di vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) $D = [(As+20)^2 / 140] - 2,86$, dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo mentre **As** esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita dell'edificio e la sua vita utile.



S.r. = Spese di regolarizzazione
S.m. = Spese di manutenzione
Si procede alle determinazioni dei singoli valori dell'equazione

Valore di Costo di riproduzione

Per la determinazione del costo di riproduzione è necessario procedere con il determinato dalla somma dei singoli prodotti delle superfici lorde di pavimento individuate per piano e destinazione d'uso, per il costo di costruzione unitario di ciascuna di esse.

I costi unitari sono stati dedotti dalla vigente letteratura tecnica in materia (vedasi in particolare Bollettino Prezzi e Tipologie Edilizie pubblicato dalla D.E.I.-Tipografia del Genio Civile e il Prezzario Di Massima Unità Immobiliari Urbane A Destinazione Speciale E Particolare - Elementi di riferimento per le stime secondo il criterio a valore di costo di ricostruzione deprezzato dell'Agenzia delle Entrate.

Visto che la valutazione della superficie convenzionale/commerciale complessiva è stata valutata come la sommatoria delle singole superfici ragguagliate ottenute rapportando mediante dei coefficienti di ragguaglio le singole superfici delle pertinenze alla superficie principale dell'attività, si ritiene corretto valutare il costo di costruzione relativo all'area di produzione, ottenuta dalla media dei valori ricavati dalla letteratura sopra e di seguito schematizzata:

- Bollettino Prezzi e Tipologie Edilizie sono pari a un valore di €/mq 360,00;
- Prezzario di Massima Agenzia Entrate per capannoni industriali artigianali, altezza oltre 5 m pari a €/mq 275,00

Si ottiene perciò un valore medio di **€/mq 317,50**

Determinazione Oneri indiretti

Si osservi che per semplicità espositiva in tali costi unitari di costruzione sono già stati considerati, in aggiunta ai costi diretti di costruzione le seguenti voci di spesa:

- Oneri professionali per spese tecniche (progettazione architettonica, progettazione impianti, progettazione strutture, sicurezza, direzione lavori, etc.)
- Oneri di urbanizzazione e contributo per costo di costruzione a favore del Comune
- Oneri finanziari sull'approvvigionamento del capitale per la realizzazione dell'opera
- Utile del promotore dell'intervento edilizio

Per un valore pari al 25 % del valore di riproduzione

$$= \text{€/mq } 317,50 \times 25\% = \text{€/mq } 79,38$$

Determinazione Utile del promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale sul valore di riproduzione a nuovo, relativo alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato nella misura del 10% e di seguito schematizzati:

$$\text{Utile Promotore C.C.} = \text{€/mq } (317,50 + 79,38) \times 10\% = \text{€/mq } 39,69$$

Determinazione Valore dell'Area

Nel caso in specie, la determinazione di tale ultimo valore riveste particolare carattere di aleatorietà, considerato che la potenzialità edificatoria delle suddette aree (che ne determina in buona parte il relativo valore) è determinata proprio dalla preesistenza dei fabbricati in esame, senza i quali la stessa sarebbe assolutamente ridotta. Infatti il caseificio ricade in zona omogenea D che attiene ad aree produttive.

Si aggiunga per altro che non risultano di facile acquisizione dati economici relativi a transazioni recenti di aree edificabili di analoga destinazione che permetterebbero l'utilizzo del metodo della comparazione diretta per la determinazione del valore dell'area su cui insistono gli immobili oggetto di stima. Per ovviare a tale inconveniente, si è fatto ricorso ad una metodologia analitica sostitutiva, che fornirà un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa. Il valore del sedime edificabile viene quindi valutato con il metodo sintetico di trasformazione denominato metodo dell'incidenza d'area secondo la relazione:

$$\text{VAREA} = (\text{Crip} \times \text{I.A.}) / (1 - \text{I.A.})$$


Dove:

Crip = Costo di Riproduzione a nuovo

I.A. = Coefficiente di incidenza d'area.

Stante la destinazione produttiva degli immobili in oggetto si ritiene opportuno considerare un coefficiente I.A. non inferiore al 12% così come indicato nella circolare dell'Agenzia delle Entrate sopra citata.

$$VAREA = (\text{€}/\text{mq } 317,50 \times 12\%) / (1 - 12\%) = \text{€}/\text{mq } 43,30$$

Determinazione Utile del promotore sul valore dell'area

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale sul valore di riproduzione a nuovo, relativo alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato nella misura del 10% e di seguito schematizzati:

$$\text{Utile Promotore V.A.} = \text{€}/\text{mq } (43,30) \times 10\% = \text{€}/\text{mq } 4,33$$

Determinazione Valore deprezzamento

Considerando che la vita utile del fabbricato può essere considerata in 50 anni e che tenendo conto dell'anno di costruzione del complesso originario individuabile nel 1987, si è considerata un'età effettiva del fabbricato pari a 36 anni da inserire nella già citata formula per il calcolo del coefficiente di deprezzamento dell'immobile e conseguentemente del costo globale di riproduzione.

Pertanto il coefficiente di deprezzamento (posto $As=36/50$ nella formula) sarà pari a:

$$Cd = [(As+20)^2 / 140] + 2,86 = [((36/50) + 20)^2 / 140] + 2,86 = 21\%$$

Si evidenzia che la percentuale di deprezzamento sopra determinata deve essere applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area.

$$\text{Valore deprezzamento,} = \text{€}/\text{mq } (317,50+79,38) \times 21\% = \text{€}/\text{mq } 83,34$$

Determinazione costi di regolarizzazione

Per quanto riportato ai paragrafi precedenti, si ritiene necessario procedere ad una serie di interventi tecnico-amministrativi finalizzati alla regolarizzazione dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale e si propone di assegnare all'acquirente l'onere di tali pratiche procedendo conseguentemente ad una decurtazione del suo valore economico dal valore di stima degli immobili.

- Pratica di accertamento edilizio con istanza di sanatoria, con redazione Pratiche Pregeò e Docfa per un totale di € 5.500,00 e un valore unitario di **€/mq 3,22**

Determinazione costi manutenzione

Così come già riportato precedentemente si evidenzia che è necessario eseguire una valutazione in merito agli interventi edilizi di manutenzione straordinaria atti a riportare l'immobile a condizioni di ordinarietà.

Così come definito per il valore di costo, è possibile utilizzare il valore di riferimento per la ristrutturazione di edifici simili presenti nel Bollettino DEI in cui si evidenzia un valore di circa **200,00 €/mq** per un totale di circa € 340.000,00

Sulla base di quanto sopra esposto si riportano schematicamente i seguenti valori:

Descrizione	Valori Unitari	Sommato Parziale
Valore di Costo di riproduzione	€/mq 317,50	€/mq 484,20
Oneri indiretti	€/mq 79,38	
Utile del promotore sul costo di costruzione	€/mq 39,69	
Valore dell'Area	€/mq 43,30	
Utile del promotore sul valore dell'area	€/mq 4,33	• €/mq 286,56
Determinazione Valore deprezzamento	- €/mq 83,34	
Costi di regolarizzazione	- €/mq 3,22	
Costi di manutenzione	- €/mq 200,00	
TOTALE VALORE COSTO RICOSTRUZIONE		€/mq 197,64



Immobile Commerciale (Ufficio con Magazzini)

1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI

Valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito, riferiti al secondo semestre 2022 del Comune di Burgos zona/fascia B1 – Centrale/CENTRO URBANO per uffici

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq, con un valore medio di **625,00 €/mq**.

Per edifici diversi dalla residenza la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2 \\ (550,00 \text{ €/mq} + \text{€ } 700,00) / 2 = \text{625,00 €/mq}$$

2) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE NORMA UNI/PDR 53:2019

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario per immobili medio pari a circa **625,00 €/mq**, che verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,57** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che sono di seguito riassunte:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Descrizione	Coefficiente
VETUSTA' - Età tra 21e 40 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri scadenti	0,96
LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene un *Valore medio corretto* pari a $625,00 \text{ €/mq} \times 0,57 = \text{357,50 €/mq}$

3) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono valutate offerte immobiliari per unità immobiliari presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di relazione. Al momento della stima, a causa della presenza nella zona di un mercato delle compravendite stazionario, non si sono reperiti dati relative a proposte di vendita di beni simili.

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- 1) dati da fonti OMI 625,00 €/mq;
- 2) dati UNI/PDR 53:2019 357,50 €/mq;
- 3) Agenzie Immobiliari -

si può quindi assumere, per la stima degli immobili, la media dei due valori unitari, ottenendo i seguenti valori: **491,25 €/mq;**

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione Totale pari al 5% (pari a circa **4.400 €**) che tiene conto delle spese necessarie per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale, valutate come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile;

Il valore aggiornato è pari a

$$\text{€/mq } 491,25 \times (100-5\%) = \text{€/mq } 491,25 \times (95\%) = \text{€/mq } 466,69$$

Terreni

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari riferiti al reale utilizzo dei terreni agricoli, come di seguito schematizzato:

Terreni Agricoli



1) VALORI ESPRESSI OVA (Osservatorio Dei Valori Agricoli) RIFERITI
all'anno 2021 del Comune di Burgos per culture di Pascolo

Per tale bene si è rilevato che il valore unitario varia da un minimo di 2.600,00 €/Ha ad un massimo di 5.000,00 €/Ha, questo verrà modulato mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di terreno. Mediante i Coefficienti della tabella 1452B- Pascolo pari a 0,95 per un valore pari **4.750,00 €/Ha**

2) VALORI ESPRESSI INEA (Istituto Nazionale Economia Agraria) e CRE-A (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria) riferiti all'anno 2019 del Comune di Burgos per culture di pascolo

Per tale bene si è rilevato che il valore unitario varia da un minimo di 3.300,00 €/Ha ad un massimo di 8.000,00 €/Ha, questo verrà rimodulato sulla base dei coefficienti sopra esposti ottenendo un valore di circa **7.600,00 €/Ha.**

3) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono valutate offerte immobiliari per unità immobiliari presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di relazione. Al momento della stima non si sono reperiti dati relative a proposte di vendita.

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- 1) <u>dai dati OVA:</u>	4.750,00 €/Ha;
- 2) <u>dai dati INEA/CREA:</u>	7.600,00 €/Ha;
- 3) <u>Agenzie Immobiliari:</u>	-

si può pertanto assumere, per la stima degli immobili, la media dei due valori unitari, ottenendo i seguenti valori: **6.175,00 €/Ha;**

è necessario evidenziare vista la presenza di elementi migliorativi quali l'accesso diretto e facilitato dalla strada principale, si applicherà una maggiore di una percentuale pari al 10% con valore aggiornato di:

$$6.175,00 \text{ €/Ha} \times (100 + 10\%) = 6.175,00 \text{ €/Ha} \times (110\%) = \mathbf{6.793,00 \text{ €/Ha}}$$

SINTESI VALORI UNITARI

Unità Produttiva (Ex Caseificio e depuratore)	€/mq	197,64
Unità Commerciale (Uffici e magazzini)	€/mq	466,69
Terreno Pascolo	€/Ha	6.793,00

Stima dei beni all'attualità

Si prosegue con la valutazione dei beni del compendio espropriato che viene di seguito schematizzata.

LOTTO 1

Fabbricati e Terreni e relative pertinenze

<i>Terreni /Fabbricati</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Quota Pignorata</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Totale</i>
Immobile Produttivo					
Fig. 10 mapp.le 250 sub 10	Ex Caseificio	1/3	1.642,31 mq	€/mq 197,64	€ 324.333,15
Totale Immobile Produttivo					€ 324.333,15
Terreno e Depuratore					
Fig. 10 mapp.le 397	Pascolo	1/1	00,08,00 Ha	€/Ha 6.793,00	€ 543,44
Fig. 10 mapp.le 398	Pascolo	1/1	00,05,64 Ha	€/Ha 6.793,00	€ 383,13
	Depuratore	1/1	210,00 mq	€/mq 197,64	€ 41.504,40
Terreno e Depuratore					€ 42.430,97
TOTALE VALORE DEI BENI LOTTO 1					€ 366.736,82



LOTTO 2

Fabbricati e relative Pertinenze

<i>Eabbricati</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Quota Pignorata</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Totale</i>
Ufficio e magazzini					
Fig. 10 mapp.le 288 sub 4	Ufficio e magazzini	1/1	177,85 mq	€ /mq 466,69	€ 83.000,02
Totale Immobile Ufficio e magazzini					€ 83.000,02
TOTALE VALORE DEI BENI LOTTO 2					€ 83.000,02
TOTALE COMPENDIO PIGNORATO					€ 449.737,64

Sintesi valutativa

In sintesi la valutazione in precedenza sviluppata ha portato alla seguente conclusione:

- **LOTTO 1** costituito da immobile a destinazione produttiva (ex caseificio in gravi condizioni di degrado con terreno in cui è stato edificato il depuratore, non accatastato a servizio dell'attività siti nel Comune di Burgos e identificati catastalmente al Fig. 10 mapp.le 250 sub 10
Fig 10 mapp.li 397
Fig 10 mapp.le 398
Per un valore di mercato totale di **€ 366.736,82**
- **LOTTO 2** costituito da porzione al piano terra di complesso immobiliare destinato a Ufficio e Magazzini in media condizioni di manutenzione, siti nel Comune di Burgos e identificati catastalmente al Fig. 10 mapp.le 288 sub 4
Per un valore di mercato totale di **€ 83.000,02**
- Il più probabile valore di mercato del **COMPENDIO PIGNORATO**, nella propria condizione attuale, è pari a **EURO 449.737,64**

Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto materiale in funzione del variare di forze economiche, che pur estranee al bene che ne è oggetto, influiscono direttamente sul proprio valore. La stima di un bene perciò non può mai dare la misura assoluta del suo valore, come tale invariabile nel tempo, ma solo la propria misura relativa ad un determinato mercato in un determinato periodo.

QUESITO DODICI- "Pre-disposizione certificazione energetica degli edifici"

Pre-disporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnica amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

A seguito del sopralluogo si evidenzia che per l'immobile ad uso magazzino Fig. 25 Mapp.le 1216 non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), così come richiesto dalla normativa vigente, in quanto l'immobile viene definito in fase di ristrutturazione/costruzione e pertanto, privi di alcuni serramenti, rifinire e una parte degli impianti tecnologici così come indicato nel paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013.

Sassari, li 8 dicembre 2023

IL C.T.U. Dott.ssa Carboni Maria Grazia

Allegati

- **ALLEGATO 1** - Documentazione Fotografica
- **ALLEGATO 2** - Documentazione Catastale
- **ALLEGATO 3** - Planimetrie e calcolo superficie commerciale
- **ALLEGATO 4** - Documentazione Uffici Comunali



**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA
TECNICA DEL CTU**

Premessa

La sottoscritta Dott.ssa Carboni Maria Grazia, libero professionista regolarmente iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Sassari con n. 786 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di incarico ha inviato alla parte Attrice, alla parte Convenuta, all'U.G., per via in data 22/11/2023, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 07/12/2023 non è pervenuta alcuna osservazione alla relazione tecnica da parte delle parti in causa, perciò con la presente, la sottoscritta conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 08/12/2023

IL C.T.U.

Dott.ssa Carboni Maria Grazia

