

STUDIO TECNICO
Geom. CARBONI FRANCESCO
Via Ugo la Malfa, 32- 07100 Sassari
Tel. 3475284398;
E-mail: francescocarboniss88@gmail.com
PEC: francesco.carboni@geopec.it

C.F. CRB FNC 88D 041 452P
P.IVA 02446450906



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N° 64/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giuseppina Sanna

PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. rappr.ta dall'Avv. T. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il C.T.U.

Geom. Carboni Francesco



Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022

sommario

| | |
|--|----|
| INTRODUZIONE..... | 3 |
| PREMESSE | 3 |
| SVOLGIMENTO DELL'INCARICO..... | 3 |
| ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI)..... | 3 |
| <i>Catasto Terreni</i> | 3 |
| QUESITO UNO – “IDENTIFICAZIONE DEL BENE” | 5 |
| a) Valutazione documentazione in atti (ai sensi dell’art. 567 comma 2 del c.p.c.)..... | 5 |
| b) Osservazioni e documentazione acquisita | 5 |
| c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni..... | 6 |
| QUESITO TRE – “COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO” | 10 |
| QUESITO QUATTRO – “ACCATASTAMENTO” | 11 |
| QUESITO CINQUE – “DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO” | 11 |
| QUESITO SEI – “CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ” | 11 |
| QUESITO SETTE – “DIVISIONE IN LOTTI” | 12 |
| LOTTO 1..... | 13 |
| QUESITO OTTO – “DIVISIONE IN NATURA” | 13 |
| QUESITO NOVE – “STATO DEL BENE” | 13 |
| QUESITO DIECI – “REGIME VINCOLISTICO” | 13 |
| QUESITO UNDICI – “DETERMINAZIONE DEL VALORE” | 13 |
| Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità | 14 |
| Fabbricati..... | 14 |
| Terreni..... | 15 |
| <i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i> | 15 |
| <i>Fabbricati</i> | 15 |
| TERRENI | 16 |
| SINTESI VALORI UNITARI | 17 |
| <i>Stima dei beni all’attualità</i> | 17 |
| LOTTO 1..... | 17 |
| <i>Sintesi valutativa</i> | 17 |
| SINTESI COMPENDIO PIGNORATO | 18 |
| QUESITO DODICI- “PREDISPOSIZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI” | 18 |
| ALLEGATI | 18 |
| - Allegato 1 - Documentazione Fotografica | 18 |
| - Allegato 2 - Documentazione Catastale..... | 18 |
| - Allegato 3 - Planimetrie e calcolo superfici commerciali | 18 |
| - Allegato 4 - Documentazione Uffici Comunali..... | 18 |
| - Allegato 5 - Attestati di Prestazione Energetica..... | 18 |



Introduzione

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione Immobiliare n. 64/2022

PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. rappr.ta dall'Avv. T. [REDACTED]

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Carboni Francesco, libero professionista regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari con n. 3305, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari e, in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato, in data 31/05/2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto e, ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Giuseppina Sanna il seguente incarico, meglio formulato in dodici quesiti descritti nell'apposito verbale (integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzione immobiliare") e riepilogati 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".

Premesse

In accordo con il Sig. [REDACTED] a dell'IVG di Sassari, si fissava per la data del 12/07/2023 alle ore 10:00 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura; allo stesso erano presenti lo scrivente CTU coadiuvato dalla Dott. [REDACTED] in qualità di collaboratore, per l'I.V.G. il Sig. [REDACTED] e, per la parte esecutata i Sig.ri [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI)

(Vedi documentazione catastale - Allegato 2)

I beni oggetto di esecuzione sono di seguito riportati:

Catasto Terreni

| <u>Comune</u> | <u>Foglio</u> | <u>Mapp.</u> | <u>Categ.</u> | <u>Cl.</u> | <u>Consist.</u> | <u>Red. Dom.</u> | <u>Red. Agr.</u> |
|---------------|---------------|--------------|---------------|------------|-----------------|------------------|------------------|
| BORUTTA | 8 | 388 | ENTE URBANO | | mq. 2.039,00 | - | - |

intestato alla [REDACTED] per la Proprietà DA VERIFICARE CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE e [REDACTED] per la Proprietà DA VERIFICARE CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE



**Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022**

BORUTTA 8 426 ENTE URBANO mq. 395,00 - -

intestato alla [redacted] per la Proprietà in regime di comunione dei beni e, [redacted] il [redacted] per la Proprietà in regime di comunione dei beni.

BORUTTA 8 427 AA Seminativo 3 mq. 942,00 € 1,95 € 1,46

AB Pascolo 2 mq. 1.272,00 € 2,63 € 1,97

intestato alla [redacted] per la Proprietà in regime di comunione dei beni e, [redacted] il [redacted] per la Proprietà in regime di comunione dei beni.

Catasto Fabbricati

Comune Foglio Mapp. Sub. Categ. Cl. Consist. Sup. Cat Rendita

BORUTTA 8 388 - D/1 - - - €. 1.032,91

intestato alla [redacted] Comproprietario in regime di comunione dei beni e, [redacted] Comproprietario in regime di comunione dei beni

BORUTTA 8 426 - D/1 - - - €. 1.422,00

intestato alla [redacted] per Proprietà di 1/2 bene personale e, [redacted] per Proprietà di 1/2 bene personale.



Figura 1 – Estratto Catastale con sovrapposizione foto aerea

Si evidenzia per completezza di informazioni che, sono presenti delle carenze nella descrizione delle quote di proprietà indicate in visura; a seguito di attenta verifica della documentazione reperita presso i vari Enti, si evidenzia che i beni oggetto di procedura derivano dal frazionamento e dall’inserimento in mappa dei fabbricati suddetti, del mappale originario individuato all’ex Fg. 8 mapp.le 43 oggetto di compravendita tra il sig. [redacted] (odierni esegutari) mediante atto di compravendita del 1989 in cui viene esplicitato che: la parte attrice vende dismette la piena ed assoluta proprietà in favore degli acquirenti che “accettano e acquistano in parti uguali in comunione e pro indiviso”. Si rileva perciò che tutti i beni oggetto di esecuzione sono pignorati per intero.



Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022

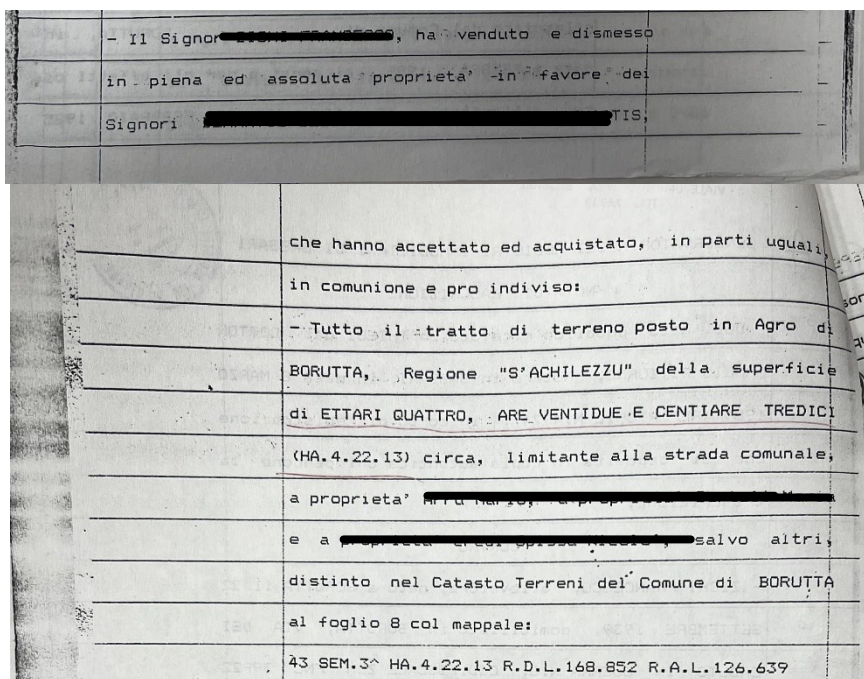


Figura 2 – Estratto atto di compravendita 1989

Quesito Uno – “Identificazione del bene”

Verifici, 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 visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca visura ipotecaria aggiornata dei beni; acquisisca, 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (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:

- Certificato notarile delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- Atto di pignoramento;
- Trascrizione atto di pignoramento;

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;
- Visure ipotecarie aggiornate dei beni;
- Documentazione Edilizio-Urbanistica Comunale;



c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni

A seguito dell'esecuzione dell'ispezione ipotecaria al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei beni, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 18/08/2023.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI - FABBRICATI

FOGLIO 8 MAPPALE 388

ISCRIZIONE del 20/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 3825 Registro Generale 20291 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 6227/3969 del 14/11/2007

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 17/05/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5268 Registro Generale 6835 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SS SEZ.DIS.ALGHERO Repertorio 224 del 18/04/2012

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5109 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 729/2022 del 21/03/2022

Nota disponibile in formato elettronico

FOGLIO 8 MAPPALE 426

ISCRIZIONE del 20/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 3825 Registro Generale 20291 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 6227/3969 del 14/11/2007

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 17/05/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5268 Registro Generale 6835 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SS SEZ.DIS.ALGHERO Repertorio 224 del 18/04/2012

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5109 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 729/2022 del 21/03/2022

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI - TERRENI

FOGLIO 8 MAPPALE 388

ISCRIZIONE del 20/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 3825 Registro Generale 20291 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 6227/3969 del 14/11/2007

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5109 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 729/2022 del 21/03/2022

Nota disponibile in formato elettronico



FOGLIO 8 MAPPALE 426

ISCRIZIONE del 20/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 3825 Registro Generale 20291 Pubblico ufficiale ~~FORQUEDDU ANDREA~~ Repertorio 6227/3969 del 14/11/2007

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5109 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 729/2022 del 21/03/2022

Nota disponibile in formato elettronico

FOGLIO 13 MAPPALE 427

ISCRIZIONE del 20/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 3825 Registro Generale 20291 Pubblico ufficiale ~~FORQUEDDU ANDREA~~ A Repertorio 6227/3969 del 14/11/2007

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 17/05/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5268 Registro Generale 6835 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SS SEZ.DIS.ALGHERO Repertorio 224 del 18/04/2012

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5109 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 729/2022 del 21/03/2022

Nota disponibile in formato elettronico

a) Quota dei beni pignorati

I beni sopra indicati e censiti sia al C.T. che N.C.E.U. con il fg. 8 mapp.li 388, 426 e 427 sono tutti pignorati per **intero** e risultano di proprietà di ~~FORQUEDDU ANDREA~~

~~FORQUEDDU ANDREA (CO) N° 13/05/2022 - FORQUEDDU ANDREA (CO) N° 13/05/2022 - FORQUEDDU ANDREA (CO) N° 13/05/2022~~

Comproprietari in regime di comunione dei beni

Quesito 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.

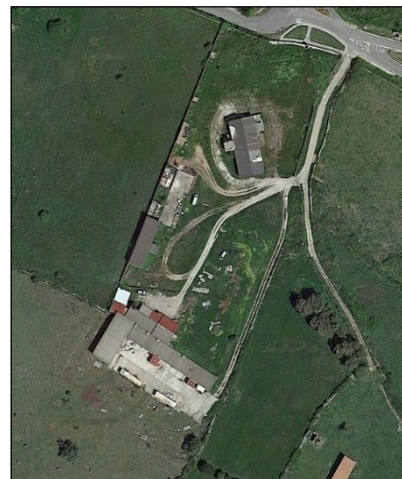


Figura 3 – vista ampia aerofotogrammetrico fabbricati



Unità Immobiliari - FABBRICATI

Opificio - Fg. 8 Mapp. 388

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Borutta al Fg. 8 mappale 388 ed è situato in Regione S'ACHILEZZU snc.

Percorrendo inizialmente la S.S. 131 Carlo Felice sino al bivio per Bonnanaro e Borutta, successivamente la S.P. 30 con attraversamento dello stesso Comune i Bonnanaro, si arriva agli immobili oggetto di procedura ubicati in prossimità dell'incrocio tra la stessa S.P. 30 e la Via San Pietro di Sorres; da quest'ultimo, proseguendo un breve tratto della "Strada de sa Tanca" si giunge ad un accesso privato che consente l'ingresso iniziale a n° 2 terreni identificati nel mappale 454 e 459, non oggetto di procedura, intestati a vari soggetti tra i quali l'odierno esecutato **[REDACTED]** proprietario per la quota di 2/8.



Figura 4 – vista dettagliata fabbricati

Mediante presumibile servitù (non identificata negli atti ma presente materialmente sui luoghi) nei terreni sopra descritti, si arriva all'accesso privato e annesso cancello insistente nel terreno (mapp. 427) e, agli immobili, entrambi oggetto di procedura.

L'unità ad uso produttivo (opificio) si sviluppa su n° 1 piani fuori terra e, risulta composto da un unico ampio vano adibito principalmente a magazzino.

La struttura portante è realizzata con muratura portante in blocchi di cls, copertura inclinata in fibrocemento, infisso di ingresso mediante portellone scorrevole in alluminio e infissi esterni in alluminio singolo vetro.

Le pareti esterne non risultano intonacate, quelle interne all'opposto intonacate al grezzo, l'impianto elettrico dell'immobile è datato e realizzato fuori traccia mediante canalizzazioni.

A completamento dell'unità è presente un terreno di pertinenza graffato e avente medesimo mappale del fabbricato.

Stato manutenzione

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione si presentano in un insufficiente stato di manutenzione.

Schema consistenza immobiliare

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](#)" e nelle "Norme [UNI 10750:2005](#)" (vedi Allegato 3). Figura 5

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

Piano Terra Locale e pertinenze (mappale 388)

| | | | | | | | |
|---|-------------------------------|----|----------|---|------|------|---------------|
| | Locale Attività | mq | 220,00 | x | 100% | = mq | 220,00 |
| | Area cortilizia di pertinenza | mq | 1.820,00 | x | 5% | = mq | 91,00 |
| Superficie Commerciale mq. | | | | | | | 311,00 |

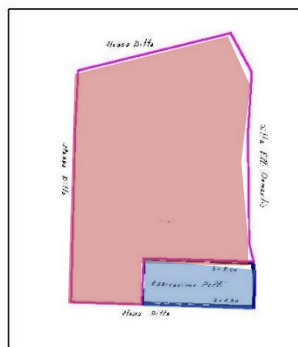


Figura 5 – Planimetria con indicazioni superfici



Opificio - Fg. 8 Mapp. 426

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Borutta al Fg. 8 mappale 426 e, è raggiungibile e situato all'interno del lotto identificato nel mappale 427 e precedentemente descritto.

L'unità ad uso produttivo (opificio) presenta vari ingressi dalla corte/patio antecedente che risulta pavimentato mediante battuto di cemento e identificato nel mappale 427, si sviluppa su n° 1 piani fuori terra ed è composta da: una prima parte costituita da zona ingresso, wc, centrale termica e ampio vano di lavorazione suddiviso da alcune pannelli del tipo "sandwich" coibentanti; una seconda parte avente ingresso indipendente, adibita ad uso residenziale e costituita da ampio vano con camino e angolo cottura, zona disimpegno e bagno; a seguire troviamo un'ulteriore porzione del fabbricato frazionata in vari locali mediante pannellature sandwich coibentati adibiti a celle frigo, depositi e stoccaggio, lavorazione/produzione e, altresì, tramezzature in laterizio per i servizi igienici.

La struttura portante è realizzata con muratura portante in blocchi di cls, solai e coperture di vario tipo quali, latero cemento, fibrocemento e controsoffitti con pannelli coibentanti; gli infissi esterni di varia tipologia quali alluminio con singolo vetro e pvc con pannellature e, quelli interni in legno nella porzione adibita a residenza e, pvc e coibentanti nelle altre porzioni costituente il fabbricato.

Le pareti esterne risultano in parte non intonacate e in ulteriori intonacate al grezzo; quelle interne risultano intonacate e tinteggiate nei locali adibiti a lavorazione e, i vari servizi sanitari rivestite con piastrelle; l'impianto elettrico risulta realizzato fuori traccia mediante canalizzazioni e quello idrico entro traccia.

Stato manutenzione



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in uno modesto stato di manutenzione.

Schema consistenza immobiliare

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](#)" e nelle "Norme [UNI 10750:2005](#)" (vedi Allegato 3). Figura 6

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

Piano Terra Locale attività (mapp. 426)

| | | | | | | | |
|---|------------------|----|--------|---|------|------|--------|
|  | Locale Attività | mq | 385,58 | x | 100% | = mq | 385,58 |
|  | Accessi Separati | mq | 22,00 | x | 60% | = mq | 13,20 |

A questi si aggiunge il patio in battuto di cemento insistente sul mappale 427

$$\text{Patio in battuto mq } 784,00 \quad \times \quad 5 \% \quad = \text{mq } 39,20$$

Superficie Commerciale mq. 437,98

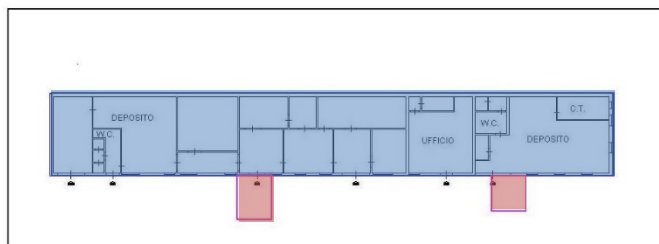


Figura 6 – Planimetria con indicazioni superfici



Unità Immobiliari - TERRENI

Terreno - Fig. 8 Mapp.li 427

I terreni oggetto di procedura presentano giacitura pressoché pianeggiante, di forma all'incirca regolare con una superficie di circa 2.214 mq che, al momento del sopralluogo risultavano incolti, utilizzati principalmente a pascolo e, privi di delimitazioni.

Si può evidenziare che una parte del mapp.le 427 della superficie di 784 mq. risulta essere stato adibito a patio in battuto di cemento per consentire un accesso più agevolato ai fabbricati oggetto di procedura

La valutazione verrà eseguita perciò sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo sopra descritte e, di seguito schematizzate (tab. 1):

Tabella 1 – Costituzione terreni oggetto di stima

| <u>IDENT. TERRENO</u> | <u>DESCRIZIONE</u> | <u>SUP. OGGETTO DI STIMA(HA)</u> |
|---------------------------|----------------------------|--|
| <u>Fig. 8 mapp.le 427</u> | Porzione patio/corte | 00.07.84 ■ |
| | Porzione adibita a Pascolo | 00.14.30 ■ |



Figura 7 – Planimetria con indicazioni superfici terreni

Si evidenzia che, visto quanto appurato e indicato precedentemente, riguardante l'accesso agli immobili mediante strada sterrata su terreni non oggetto di procedura (mapp.li 454 e 459), sarà necessario identificare e/o creare la servitù di passaggio che, risulta già presente materialmente sui luoghi.

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti 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:

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) 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.

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, corrispondono a quelli attuali e consentono l'individuazione del compendio pignorato.

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 visura 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 DOCFA 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.

Dal confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

Piano Terra – Mapp.le 388

- chiusura accesso laterale sinistro e creazione nuovo ingresso nel prospetto frontale;
- presenza di difformità metriche interne;
- errata scala di rappresentazione della planimetria presente negli archivi catastali;

Piano Terra – Mapp.le 426

- diversa destinazione d'uso dei locali ufficio in locale residenziale;
- diversa distribuzione interna degli ambienti mediante demolizioni e realizzazioni nuove tramezzature nel locale deposito;
- realizzazione n. 2 gabbiotti esterni per le creazioni di accessi separati dalle aree in cui viene svolta l'attività;

Sono altresì presenti nel patio/corte di cemento, n. 3 container

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, per diversa distribuzione interna, previa presentazione della relativa pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borutta; tale procedura consentirà altresì di rappresentare correttamente e in scala, la planimetria ad oggi presente agli atti e riguardante il mapp.le 388.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

FG. 8 MAPP. 388, 426, 427 DEL COMUNE DI BORUTTA

Gli immobili in oggetto ricadono secondo il P.U.C vigente del Comune di Borutta, così come indicato nel Cdu rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, in parte in Zona E – Zona Agricola, sottozona E2 – Aree di primaria importanza e in parte in Zona D3 – Sottozona per nuovi insediamenti produttivi.

Ricadono inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: zona Hg0 - Aree di pericolosità da frana bassa. zona Rg0 - Aree di rischio da frana basso.

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 combinato 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.



Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022

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

Lo stabile sito nel Comune di Borutta e individuato al NCEU al foglio 8 mappale 388 e 426 è stato edificato in base a:

- Concessione Edilizia n. 13/90 del 29 novembre 1990, rilasciata al ██████████
██████████ per "Realizzazione di un capannone agricolo";
- Concessione Edilizia n. 3/96 del 11 giugno 1996, rilasciata al ██████████
██████████ per "Variante a sanatoria lavori di costruzione di un capannone agricolo
- Accertamento di conformità";
- Non è stata reperita la Licenza di Abitabilità e Usabilità dell'immobile:

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria relativa all'ultimo titolo abilitativo n. 3/96 del 11 giugno 1996 in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

Piano Terra Locale identificato al mappale 426

- diversa destinazione d'uso dei locali (da locale magazzino a locale produttivo);
 - diversa destinazione d'uso del locale appoggio (da locale appoggio a residenza);
 - diversa distribuzione interna degli ambienti mediante demolizioni e realizzazioni nuove tramezzature con, le realizzazioni di diversi locali di lavorazione e deposito;
 - diversa posizione e dimensioni infissi esterni (porte accesso e finestre)
 - realizzazione n. 2 gabiotti esterni per le creazioni di accessi separati dalle aree in cui viene svolta l'attività;
- Sono altresì presenti nel patio//corte di cemento, n. 3 container

Regolarità e sanabilità

Per quanto attiene la sanabilità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mores, si evidenzia che:

- la presenza delle modifiche interne e degli infissi, precedentemente indicate, riguardano elementi realizzati senza comunicazione. Tenendo in considerazione le differenti difformità presenti, si ritiene auspicabile predisporre una sanatoria edilizia mediante il procedimento con rilascio di pareri espressi con il pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500 (inserito con art. 16 c.1 L.R. 1/2019)

Si evidenzia altresì che alcune delle difformità non sono sanabili inquanto non conformi alle disposizioni delle N.T.A del regolamento edilizio vigente e, necessitano la messa in ripristino. Tali difformità riguardano:

- Incremento volumetrico relativo alla realizzazione dei due gabiotti esterni realizzati per le creazioni di accessi separati dalle aree in cui viene svolta l'attività;
- Rimozione dei 3 container fissamente alloggiati al suolo;

Si sottolinea che la valutazione 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.

QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, 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 Erariale.



Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022

Gli immobili oggetto di pignoramento vista la loro ubicazione e la conformità con cui sono realizzati richiedono la definizione di un unico lotto in cui i singoli beni sono pignorati per intero.

I lotti sono così di seguito indicati:

LOTTO 1

Sarà costituito dai seguenti beni:

Terreno siti nel Comune di Borutta individuato in catasto al:

- **Foglio 8 mappale 427**

Immobili siti nel Comune di Borutta individuati in catasto al:

- **Foglio 8 mappale 388**
- **Foglio 8 mappale 426**

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.

I beni oggetto di esecuzione, distinti al Foglio 8 mappali 388, 426, 427, sono pignorati per intero e, perciò, non è necessario effettuare la divisione in natura.

QUESITO NOVE - "Stato del bene"

Accerti 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 risultano essere liberi e inutilizzati al momento del sopralluogo.

QUESITO DIECI - "Regime Vincolistico"

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù 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

Non è presente condominio

QUESITO UNDICI - "Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compita 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 del 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, non è stato possibile reperire, nelle zone in esame, gli atti di vendita delle unità immobiliari oggetto di compravendita, da cui reperire oltre ai prezzi di vendita e la superficie catastale, tutte le altre caratteristiche intrinseche di ogni singolo immobile necessarie per la definizione dei parametri necessari all'applicazione della metodologia sopra indicata.

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.

Il prezzo medio di mercato può essere ottenuto tramite la media dei valori ottenuti da:

Fabbricati

- *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 censita, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono 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 al Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

A tali valori verranno aggiunti la media dei valori unitari delle reali compravendite di cui si sono reperti i soli dati di prezzo e superficie dal sito dell'Agenzia delle Entrate.



Terreni

Tenendo conto che i valori agricoli medi, dichiarati incostituzionali con sentenza 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale prima serie speciale n. 26 del 15 giugno 2011), furono introdotti dalla legge 22 ottobre 1971 n. 8, 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) opportunamente modulati mediante alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.
- dati ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) ottenuti dalla banca Nazionale delle terre Agricole per terreni simili messi all'asta nel periodo marzo - giugno 2023 ed opportunamente modulati mediante alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.
- dati ottenuti tramite indagini di mercato nelle diverse zone e in relazione alle diverse culture, 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 eventuale 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

Fabbricati

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Immobili siti nel Comune di Borutta, identificati al Fg. 8 Mapp. 388 e 426

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 Borutta zona/fascia B1 - Centrale/Centro Urbano per Capannoni industriali

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di 380,00 €/mq ad un massimo di 475,00 €/mq, con un valore medio di **427,50 €/mq**.

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

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2 \\ (380,00 \text{ €/mq} + 475,00) / 2 = \mathbf{427,50 \text{ €/mq}}$$

2) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA 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 **427,50 €/mq**, che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,78** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile di seguito riassunte:

a) COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO



Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022

| Descrizione | Coefficiente |
|--------------------------------|--------------|
| VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni | 0,80 |
| FINISTRATURA - Vetri Ordinari | 0,98 |

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$427,50 \text{ €/mq} \times 0,78 = \mathbf{333,45 \text{ €/mq}}$$

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

Si sono valutati 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:

| | |
|------------------------------|--------------|
| - dati da fonti OMI | 427,50 €/mq; |
| - dati UNI/PDR 53:2019 | 333,45 €/mq; |
| - Agenzie Immobiliari | - |
| - Dati Agenzia delle Entrate | - |

si può quindi assumere, per la stima degli immobili, la media dei quattro valori unitari, ottenendo il seguente valore: **380,48 €/mq;**

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione pari al 10% che tiene conto delle spese necessarie per il ripristino dei luoghi ove necessario, delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia/catastale e creazione/identificazione servitù sui fondi, valutata come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile.

Il valore aggiornato è pari a

$$\text{€/mq } 380,48 \times (100-10\%) = \text{€/mq } 380,48 \times (90\%) = \mathbf{\text{€/mq } 342,43}$$

TERRENI

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari che verranno valutati per il comune di Borutta e che vengono di seguito schematizzato:

Terreno Agricolo (Pascolo)

VALORI ESPRESSI OVA (OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI) RIFERITI all'anno 2022 del Comune di Borutta per culture di Pascolo.

Per tale bene si è rilevato che il valore unitario che varia da un minimo di 1.600,00 €/Ha ad un massimo di 3.200,00 €/Ha, questo verrà modulato mediante coefficienti della tabella I452B-Pascoli pari a 0,72 che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di terreno

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene un valore medio corretto di $3.200,00 \text{ €/Ha} \times 0,72 = \mathbf{2.304,00 \text{ €/Ha}}$

VALORI ESPRESSI INEA (Istituto Nazionale Economia Agraria) e CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria) riferiti all'anno 2021 del Comune di Mores per culture di seminativo in zona pianeggiante

Per tale bene si è rilevato che il valore unitario minimo di 3.300,00 €/HA e un valore massimo di 8.000,00 €/Ha con un valore medio di circa 4.400,00 €/Ha che verrà modulato mediante coefficienti precedentemente indicati.

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$4.400,00 \text{ €/Ha} \times 0,72 = \mathbf{3.168,00 \text{ €/Ha}}$$



Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022

DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono valutati 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.

VALORI ESPRESSI ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) ottenuti dalla banca Nazionale delle terre Agricole per terreni simili messi all'asta nel periodo marzo - giugno 2023 del Comune di Sassari per culture di seminativo.

Non presenti dati per la tipologia di coltura in esame

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

| | |
|---------------------------|----------------|
| - 1) dai dati OVA: | 2.304,00 €/Ha; |
| - 2) dai dati INEA/CREA: | 3.168,00 €/Ha; |
| - 3) Agenzie Immobiliari: | - |
| - 4) dai dati ISMEA: | - |

si può quindi assumere, per la stima degli immobili, la media dei valori sopra indicati, ottenendo i seguenti valori: **2.736,00 €/Ha**

SINTESI VALORI UNITARI

| | | |
|-------------------|------|-----------------|
| Unità Immobiliare | €/mq | 342,43 |
| Terreno Pascolo | €/Ha | 2.736,00 |

Stima dei beni all'attualità

LOTTO 1

Immobili siti nel Comune di Borutta, identificato al Fg. 8 Mapp. 388 con relative pertinenze

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| mq. 311,00 x €/mq 342,43 = | € 106.495,73 |
| Totale Valore Immobile | € 106.495,73 |

Immobili siti nel Comune di Borutta, identificato al Fg. 8 Mapp. 426 con relative pertinenze

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| mq. 437,98 x €/mq 342,43 = | € 149.977,49 |
| Totale Valore Immobile | € 149.977,49 |

Terreno in Borutta, distinto al N.C.T. al Fg. 8 mapp.le 427

Porzione Pascolo Ha 00.14.30 x €/Ha 2.736,00 = € **391,25**

Sintesi valutativa

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

- valore di mercato del **LOTTO 1**

costituito da:

Immobili siti nel comune di Borutta, identificato al

Fg 8 mapp.le 388€ **106.495,73**

Fg 8 mapp.le 426€ **149.977,49**

Terreni siti nel comune di Borutta, identificato al

Fg 8 mapp.le 427€ **391,25**

Il più probabile valore di mercato del COMPENDIO PIGNORATO, nella propria condizione attuale, è pari a € **256.864,47**

Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto mutevole 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 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.



SINTESI COMPENDIO PIGNORATO

Il lotto di vendita definito **LOTTO 1** è costituito da due immobili a destinazione produttiva e relativi terreni di pertinenza con accesso iniziale su fondi altrui mediante strada sterrata e, successivo accesso privato; il lotto è così di seguito composto:

Un primo locale ad uso produttivo (opificio -mapp.le 388) che si sviluppa su n° 1 piani fuori terra e, risulta composto da un unico ampio vano adibito principalmente a magazzino. A completamento dell'unità è presente un terreno di pertinenza graffato e avente medesimo mappale del fabbricato.

Un secondo locale ad uso produttivo (opificio - mapp.le 426) avente vari ingressi dalla corte/patio antecedente che risulta pavimentato mediante battuto di cemento e identificato nel mappale 427; si sviluppa su n° 1 piani fuori terra ed è composto da: una prima parte costituita da zona ingresso, wc, centrale termica e ampio vano di lavorazione suddiviso da alcune pannelli del tipo "sandwich" coibentanti; una seconda parte avente ingresso indipendente, adibita ad uso residenziale e costituita da ampio vano con camino e angolo cottura, zona disimpegno e bagno; a seguire troviamo un'ulteriore porzione del fabbricato frazionata in vari locali mediante pannellature sandwich coibentati adibiti a celle frigo, depositi e stoccaggio, lavorazione/produzione e, altresì, tramezzature in laterizio per i servizi igienici.

Il compendio oggetto di pignoramento nella sua totalità risulta essere composto dalle unità immobiliari site nel Comune di Borutta e censite al N.C.E.U al Fg. 8 mapp.le 388, Fg. 8 Mapp.le 426, da un terreno censito al N.C.T. al Fg. 8 mapp.le 427 e, presenta un valore di base d'asta pari a € 256.864,47

QUESITO DODICI- "Predisposizione certificazione energetica degli edifici"

Predisporre 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 tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

I singoli Attestati di Prestazione Energetica (APE), così come richiesto dalla normativa vigente, sono inclusi all'interno dell'Allegato 5

Sassari, li 01/09/2023

IL C.T.U.

Geom. Carboni Francesco

Allegati

- ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 3 – PLANIMETRIE E CALCOLO SUPERFICI COMERCIALI
- ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE UFFICI COMUNALI
- ALLEGATO 5 – ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA
TECNICA DEL CTU

Premessa

Il sottoscritto Geom. Francesco Carboni, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari con n. 3305, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari e, in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza, ha inviato per via telematica in data 04/09/2023 alle parti, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 19/09/2023 sono pervenute le sole osservazioni da parte del legale di parte procedente Avv. ██████ allegata alla presente relazione, delle quali lette attentamente si evidenzia quanto segue:

OSSERVAZIONI Avv. Tenaglia (parte procedente)

Nelle osservazioni presentate dal legale di parte procedente, si legge quanto segue:

1) il CTU nel procedere alla stima del capannone sito nel Comune di Borutta e distinto al NCEU del predetto Comune al F. 8, p.lla 426, Cat. D/1, R.C. € 1.422,00, ha ritenuto includere anche la superficie (ponderata) dei due accessori separati per i quali è prevista la demolizione. Sul punto, si chiede al CTU di non valutare tali accessori.

In merito al quanto evidenziato dal legale di parte attrice si precisa che la stima del bene è stata eseguita valutando quanto realmente rilevato in loco durante il sopralluogo e, perciò, l'intera struttura presente indicata nelle planimetrie riportate in relazione. Tenendo in considerazione, così come già specificato in relazione che, la valutazione di sanabilità è riferita al momento in cui questa è stata eseguita la stima, ma, che il continuo aggiornamento della normativa del settore (Nazionale, Regionale e/o Comunale), potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati, potendo anche consentire una probabile/eventuale sanatoria delle stesse, si è ritenuto corretto, visto che tali strutture risultano essere **collegate** e **funzionali** sia al complesso edilizio che all'attività esercitata, includere le superfici oggetto di nota da parte del legale di parte attrice, all'interno della superficie commerciale dell'immobile, valutando di contro un costo di deprezzamento che potesse contenere sia la spese per la demolizione e quindi la messa in rispristino che, per una eventuale futura possibile sanatoria.

Per quanto sopra esposto si conferma quanto inserito in relazione.



2) Il CTU ha valutato l'area adibita a pascolo in maniera difforme rispetto all'area di pertinenza del capannone distinto al NCEU F. 8, p.lla 388, Cat. D/1, R.C. € 1.032,91 (ovvero, terreno sito nel Comune di Borutta e distinto al NCT del predetto Comune al F. 8, p.lla 388, E.U. di Ha 0.20.39), la quale sembra essere destinata al medesimo uso.

Pertanto, si richiede al Consulente un chiarimento in merito.

In merito all'area di pertinenza del mapp.le 388, si evidenzia che la porzione di terreno oggetto di nota, risulta essere "graffata" alla struttura immobiliare e, pertanto, di fatto accatastata come "Ente Urbano", valutata altresì anche in sede di stesura di procedura Docfa, come area pertinenza (corte, giardino ect). Si è ritenuto opportuno mantenere la propria destinazione urbanistica e valutarne l'intera superficie come quota di pertinenza del fabbricato identificato al mapp.le 388.

Per quanto sopra esposto, si conferma quanto inserito in relazione.

3) Il Consulente ha evidenziato a pag. 8 dell'elaborato che "mediante presumibile servitù (non identificata negli atti ma presente materialmente sui luoghi) nei terreni sopra descritti, si arriva all'accesso privato e annesso cancello insistente nel terreno (mapp. 427) e, agli immobili, entrambi oggetto di procedura".

Da un esame dell'estratto di mappa (all. 1) di può osservare come l'accesso al compendio pignorato avvenga da strada comune attraverso le particelle n. 454, 459 e 253, tutte non oggetto di esecuzione.

Si chiede al CTU di verificare la necessità/opportunità di costituire una servitù anche sulla particella n. 253, catastalmente intestata alle Sig.re [REDACTED]

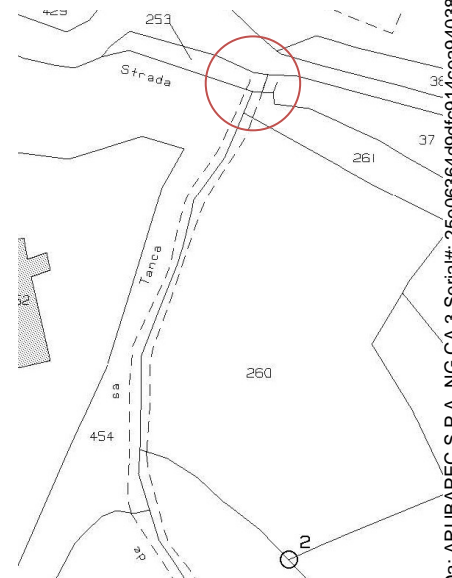
Sulla base di quanto richiesto nella nota del legale di parte attrice si evidenzia che, come di seguito riportato all'interno dell'estratto di mappa, nel mappale 253 risulta essere presente una linea tratteggiata, sicuramente poco percettibile, vista l'esigua dimensione del mappale che, evidenzia di fatto il proseguo della "Strada de sa Tanca".

Per quanto indicato il sottoscritto non ritiene necessario definire un asservito all'interno del mappale 253.

4) All'interno dell'elaborato sono indicate le difformità relative ai beni pignorati.

In particolare, il CTU distingue le stesse in: a) sanabili (modifiche interne e di facciata) per le quali è possibile una regolarizzazione mediante PDC in sanatoria; b) non sanabili (incremento volumetrico dei due gabbiotti esterni + 3 container sull'area esterna) per le quali il CTU prevede la rimozione.

Per quanto riguarda le difformità sanabili, si richiede al CTU se la regolarizzazione possa avvenire tramite SCIA e, in caso positivo, di indicare i costi fissi di sanatoria.



Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022

In base a quanto richiesto e osservato, si evidenzia che, come già indicato in relazione, per quanto concerne la regolarizzazione, avendo evidenziato la presenza di modifiche prospettiche che di fatto vengono definite come interventi di ristrutturazione che ai sensi della normativa vigente potranno essere sanati mediante l'instaurazione di un procedimento definito "con rilascio di pareri espressi", che, di fatto, come di seguito indicato nello stralcio della normativa riportata, include una "mancata SCIA", con pagamento delle sanzioni precedentemente indicate.

Art. 16 – Sanatorie edilizie

I procedimenti volti ad ottenere la sanatoria per interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo ricomprendono:

- a) le sanatorie che si perfezionano attraverso la trasmissione di una dichiarazione autocertificativa ed il versamento di una sanzione ad effetto sanante di importo predeterminato, quali
 - mancata SCIA spontaneamente effettuata per interventi completamente realizzati o per interventi in corso di esecuzione, di cui alla L.R. n. 23/1985, art. 14, commi 1 e 2;
 - mancata comunicazione di edilizia libera di cui alla L.R. n. 23/1985, art. 15, comma 7;
- b) le sanatorie che si perfezionano attraverso il rilascio di un provvedimento espresso:
 - accertamento di conformità di cui alla L.R. n. 23/1985, art. 16;
 - mancata SCIA in cui l'importo della sanzione pecuniaria deve essere determinato, di cui alla L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 6;
 - accertamento di compatibilità paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004, art. 167, comma 4;
 - altri atti abilitativi espressi da acquisire a sanatoria.

Stralcio All. 49/19 delibera 49-19 allegato A Direttive SUAPE 2019.pdf

5) il Consulente, a pag. 16 dell'elaborato, evidenzia che al valore di mercato dei fabbricati "si dovrà applicare una detrazione pari al 10% che tiene conto delle spese necessarie per il ripristino dei luoghi ove necessario, delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia/catastale e creazione/identificazione servitù sui fondi, valutata come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile".

Si richiede al Consulente di quantificare esattamente le spese da sostenere.

L'ammontare delle spese sommarie è pari a circa 30.000 euro, valutando, come già indicato, l'incidenza dell'ammontare delle opere necessarie comprese demolizioni, trasporto, conferimento a discarica, oneri comunali, spese tecniche, onorari (personali preventivate circa €. 4.000,00) ect., valutato per eccesso ed inserendo all'interno una percentuale d'imprevisto pari al 10-12% che può tenere in considerazione anche dell'eventuale aumento della valutazione da parte dell'impresa esecutrice, rispetto ai prezziari, visto l'incremento costante dei prezzi di mercato.

ONORARI PER PRATICHE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Calcolo sommario onorari professionali per pratiche relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate sugli immobili oggetto di esecuzione e, creazione/identificazione servitù

Con la presente si descrive di seguito la prassi amministrativa e i relativi oneri professionali del sottoscritto Esperto, necessari per il completamento della pratica di cui all'oggetto.



Relazione di consulenza tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 64/2022

| <u>Descrizione</u> | <u>Importo</u> |
|---|-------------------|
| - Predisposizione e presentazione pratica di Regularizzazione Edilizia/Urbanistica Sanatoria Edilizia dell'intero stabile completa di tutta la documentazione necessaria all'ottenimento delle autorizzazioni (Elaborati progettuali, relazioni tecniche, modulistica SUAPE, etc.); | € 2.800,00 |
| - Regularizzazione Catastale | |
| - Creazione/identificazione catastale servitù lotti | € 1.200,00 |
| RIEPILOGO GENERALE | |
| Onorari complessivi oltre a oneri di legge (cassa 5% e IVA se dovuta) | € 4.000,00 |

Certo di aver dato risposta a quanto fatto notare/osservato dal legale di parte procedente, il sottoscritto conferma la propria relazione peritale.

Sassari, li 21/09/2023

IL C.T.U.

Geom. Francesco Carboni

