

STUDIO TECNICO

**Geom. CARBONI FRANCESCO**

Via Ugo la Malfa, 32- 07100 Sassari

Tel. 3475284398;

E-mail: [francescocarboniss88@gmail.com](mailto:francescocarboniss88@gmail.com)

PEC: [francesco.carboni@geopec.it](mailto:francesco.carboni@geopec.it)

C.F. CRB FNC 88D 04I 452P

P.IVA 02446450906



## TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. N° 22/2022

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giuseppina Sanna**

*PROMOSSA DA:*



*CONTRO*



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

*Il C.T.U.*

*Geom. Carboni Francesco*



## Sommario

Introduzione .....	3
Premesse .....	3
Svolgimento dell'incarico.....	3
Elenco dei beni Pignorati (dati catastali).....	3
Catasto Fabbricati .....	3
Quesito Uno – “Identificazione del bene” .....	4
a) Valutazione documentazione in atti (ai sensi dell’art. 567 comma 2 del c.p.c.) .....	4
b) Osservazioni e documentazione acquisita .....	4
c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni .....	4
Quesito Due – “Descrizione del Bene” .....	5
Quesito Tre – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento” .....	6
Quesito Quattro – “Accatastamento” .....	7
Quesito Cinque – “Destinazione urbanistica/ di piano” .....	7
Quesito Sei – “Conformità alla normativa – sanabilità” .....	8
Quesito Sette – “Divisione in lotti” .....	10
Lotto 1 .....	10
Sarà costituito dai seguenti beni:.....	10
Quesito Otto – “Divisione in natura” .....	10
Quesito Nove – “Stato del bene” .....	10
Quesito Dieci – “Regime Vincolistico” .....	10
Quesito Undici – “Determinazione del valore” .....	11
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità .....	11
Valutazione del più probabile valore di mercato .....	12
Fabbricato.....	12
SINTESI VALORI UNITARI .....	14
Stima dei beni all’attualità .....	14
Lotto 1 .....	14
Sintesi valutativa .....	14
SINTESI COMPENDIO PIGNORATO.....	14
Quesito Dodici– “Predisposizione certificazione energetica degli edifici” .....	14
Allegati .....	15
- Allegato 1 – Documentazione Fotografica .....	15
- Allegato 2 – Documentazione Catastale .....	15
- Allegato 3 – Planimetrie e calcolo superfici commerciali.....	15
- Allegato 4 – Documentazione Uffici Comunali .....	15
- Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica .....	15



## TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

### Esecuzione Immobiliare n. 22/2022



### 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 18/01/2023 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. Carlo Maura dell'IVG di Sassari, si fissava per la data del 23/03/2023 alle ore 10:30 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura; allo stesso erano presenti lo scrivente, per l'I.V.G., nessuno per la parte eseguita.

Vista l'assenza della parte e, l'impossibilità di accedere all'immobile, si concordava con l'IVG di rinviare alla data del 03/04/2023 mediante ausilio del fabbro.

A seguito di accordi tra l'IVG e la parte eseguita, il sopralluogo fissato per la data del 03/04/2023 veniva rinviato al 13/04/2023 alle ore 15:30; durante il sopralluogo erano presenti lo scrivente, per l'I.V.G. il Sig. Carlo Mura, nessuno per la parte eseguita. L'accesso all'immobile è stato reso possibile dalla

[REDAZIONE] (parte eseguita).

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI)

(Vedi documentazione catastale - Allegato 2)

I beni oggetto di esecuzione sono di seguito riportati:

Catasto Fabbricati

<u>Comune</u>	<u>Foglio</u>	<u>Mapp.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. Cat</u>	<u>Rendita</u>
---------------	---------------	--------------	-------------	---------------	------------	-----------------	-----------------	----------------



ALGHERO 71 3515 11 A/2 1 7,5 vani 219 mq. € 948,99

Intestato alla [REDACTED] per la  
Proprietà di 1/1.



Figura 1 – Estratto Catastale con sovrapposizione foto aerea

La cui particella corrispondete al catasto terreni, come indicato in visura, è la Fg 71 mapp.le 2390

#### **Quesito Uno – “Identificazione del bene”**

Verifichi, 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:

- Visura catastale storica aggiornata;
- Planimetrie catastali storiche e attuali;
- Visura ipotecaria aggiornata del bene;
- Documentazione Edilizia 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 25/01/2023.



TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Registro Particolare



Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/07/2009 - - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 09/05/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -



Nota disponibile in formato elettronico

a) Quota del bene pignorato

Il bene sopra indicato e censito al fg. 71 mapp. 3515 sub. 11 è pignorato per **intero** ed è di proprietà



per la Proprietà di 1/1

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.*

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" e nelle "Norme UNI 10750:2005" (vedi Allegato 3).

Unità Immobiliare

**1. Appartamento - Fg. 71 Mapp. 3515 sub. 11**

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Fg. 71 mappale 3515 sub. 11 ed è situato nella Via XX Settembre n° 211.

L'immobile ad uso residenziale fa parte di una palazzina sviluppata su n° 3 piani fuori terra.

La struttura portante dello stabile è di tipo intelaiato con la presenza di struttura portante in cemento armato e muratura, le tamponature in laterizio e, i solai in latero-cemento.

Dalla stessa Via XX Settembre al civico 211 e, percorrendo un accesso privato a più complessi residenziali, si giunge al portone di ingresso condominiale che permette l'accesso diretto al vano scala condominiale collegante i vari piani dello stabile.



Figura 2 - Vista 3D immobile

L'appartamento oggetto di procedura è ubicato al piano 2° ed è raggiungibile esclusivamente tramite scala condominiale; per mezzo di portoncino blindato d'ingresso, si accede direttamente all'abitazione composta da: Ingresso, corridoio/disimpegno, cucina con annessa dispensa, sala, n° 5 camere, n° 2 bagni, ripostiglio per una superficie commerciale complessiva di circa 213 mq; a completamento dell'appartamento sono presenti 3 verande chiuse con vetrate per una superficie commerciale di circa 33 mq.

L'abitazione presenta pavimentazione in ceramica; le pareti e i soffitti intonacati e opportunamente tinteggiati, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che risultano rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono per la maggioranza in legno singolo vetro con, la sola differenza della camera da letto adiacente l'ingresso dove risulta presente infisso in pvc doppio vetro; le porte interne risultano in legno con pannellature in vetro, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia a pellet con annessi radiatori in alluminio; la stessa caldaia è utilizzata altresì per l'acqua calda sanitaria.

#### Stato manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si presenta in un buono stato di manutenzione con, la sola presenza di alcune lesioni da infiltrazione presenti nel solaio della veranda e provenienti dal lastrico solare sovrastante.

#### Schema consistenza immobiliare

La valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta con 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 3

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

#### Piano Secondo

	Abitazione	mq	213,28	x	100%	= mq	213,28
	Veranda/Terrazzi	mq	33,46	x	60%	= mq	20,08

**Superficie Commerciale Totale immobile mq. 233,36**



Figura 3 – Planimetria con indicazioni superfici

#### 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:

- 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 erronei 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.

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 la planimetria catastale in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

- realizzazione tramezzatura interna con riduzione della superficie interna della camera e, la creazione di una zona disimpegno/ingresso e una camera;
- realizzazione porta finestra verso porzione di veranda, nel nuovo ambiente creato e sopraelevato;
- diversa posizione delle porte interne;
- realizzazione tramezzatura interna con riduzione della superficie interna sala e, la creazione di un ulteriore ambiente adibito a camera;
- creazione tramezzo interno veranda;
- modifica posizione infisso esterno cucina;
- creazione locale tecnico/caldaia nella veranda;
- presenza di difformità metriche interne riguardanti le tramezzature dei singoli locali;
- difformità tra l'altezza indicata nel catastale pari a m. 2,70 e, quella rilevata di m. 2,82;

È necessario rilevare altresì che, non è possibile definire la conformità delle verande chiuse in quanto allo stato attuale non è stato reperito/fornito dall'Archivio comunale, alcuna tavola grafica contenente la rappresentazione dei prospetti dell'immobile; tuttavia a tal proposito, si precisa che dalla rappresentazione grafica non si evince la presenza di infissi ma solo di aperture.

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 Alghero.

**QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica/di piano"**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**FG. 71 MAPP. 3515 SUB. 11 DEL COMUNE DI ALGHERO**

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.R.G. vigente del Comune di Alghero in Zona **B** - Zona di completamento residenziale, **sottozona B2**; (figura 4)

L'immobile in oggetto ricade per i piani sovraordinati:

- secondo il P.P.R. nell'Ambito 13- Alghero nelle seguenti zone tutelate:
- a) **Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo ai sensi della legge 1497/1939 - Codice SITAP 200122 - Alghero zona panoramica costiera definita con atto DM. 04/07/1966; (figura 5)**



Figura 4 - Estratto P.R.G. Alghero- Zona B2

b) Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme) -  
**FASCIA COSTIERA** (figura 6)

- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade  
in: zona **Hg0** - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o  
potenziali. (figura 7)



Figura 5 - Estratto P.P.R. - zona SITAP



Figura 6 - Estratto P.P.R. - Fascia Costiera



Figura 7 - Estratto P.A.I. - Zona Hg0

#### 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.

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

L'immobile sito nel Comune di Alghero individuato al NCEU al foglio 71 mappale 3515 sub 11 è stato edificato in base a:

- Autorizzazione edilizia n. 231 del 01 luglio 2005, rilasciata al sig. [REDACTED] per Cambio destinazione d'uso da Abitazione a d uso ufficio;
- Autorizzazione edilizia n. 256 del 18 maggio 2009 rilasciata al sig. [REDACTED] per Cambio destinazione d'uso da Ufficio ad Abitazione;
- È stata altresì reperita un'ulteriore pratica edilizia rilasciata al sig. [REDACTED] per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, ripresa di lesione in facciata con demolizione intonaco ammalorato, trattamento ferri, ripristino intonaco e tinteggiatura dell'immobile.
- Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria relativa all'ultimo titolo abilitativo n. 256 del 18 maggio 2009 in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

- realizzazione tramezzatura interna con riduzione della superficie interna della camera e, la creazione di una zona disimpegno/ingresso e una camera;
- realizzazione porta finestra verso porzione di veranda, nel nuovo ambiente creato e sopramenzionato;
- diversa posizione delle porte interne;
- realizzazione tramezzatura interna con riduzione della superficie interna sala e, la creazione di un ulteriore ambiente adibito a camera;
- creazione tramezzo interno veranda;
- modifica posizione infisso esterno cucina;
- creazione locale tecnico/caldaia nella veranda;
- presenza di difformità metriche interne riguardanti le tramezzature dei singoli locali;

È necessario rilevare inoltre che non è possibile definire la conformità delle verande chiuse in quanto allo stato attuale non è stato reperito/fornito dall'Archivio comunale, alcuna tavola grafica contenente la rappresentazione dei prospetti dell'immobile; tuttavia a tal proposito, si precisa che dalla rappresentazione grafica non si evince la presenza di infissi ma solo di aperture.

Regolarità e sanabilità

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

- la presenza delle modifiche interne precedentemente indicate, ai sensi delle disposizioni dell'art. 3 Dpr 380/2001, riguardando *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"*, sono definite opere di manutenzione straordinaria (punto 351.k dell'Allegato B alla DGR 49/19 del 05/12/2019);
- modifica della posizione dell'infisso esterno della cucina, e della nuova realizzazione della porta finestra del locale camera, si evidenzia che ai sensi delle disposizioni dell'art 10 bis LR 23/85 punto f) riguardano "interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente; (punto 352.f dell'Allegato B alla DGR 49/19 del 05/12/2019);
- la realizzazione del nuovo locale tecnico adibito a locale caldaia, ai sensi della normativa e della giurisprudenza nazionale non viene considerato incremento volumetrico così come indicato dal Tar Campania, con la Sentenza 3490/2015 in cui viene precisato che, per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi i locali completamente privi di un'autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinati a contenere impianti serventi di una costruzione. Viene altresì indicato che i volumi tecnici sono costituiti da quei volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'ubicazione di quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Tale difformità comporta comunque una modifica prospettica che sarà sanata mediante la richiesta di compatibilità paesaggistica.

Sulla base di quanto sopra esposto e sulle tipologie di difformità riscontrate, si evidenzia che sarà necessario predisporre una sanatoria edilizia e di compatibilità paesaggistica mediante il procedimento di rilascio parere espressi con il pagamento di una sanzione amministrativa edilizia di min. € 500,00 e una sanzione paesaggistica di min. € 800,00 (da valutare mediante la redazione di una perizia giurata, in accordo con gli enti preposti), ai sensi dell'art. 16 comma b punto 2 e 3.

Si precisa che in merito alle verande chiuse mediante vetrate, si ricorda che allo stato attuale non sono state reperiti e/o forniti dall'archivio del comune di Alghero, elaborati grafici relativi ai prospetti e, pertanto, non si ha la certezza sulla regolarità degli elementi predetti.

A parere del sottoscritto, vista la prassi di rappresentazione grafica adottata nella stesura della pianta dell'immobile, nelle verande in esame, non sono state previste chiusure a mezzo di vetrate; pertanto, allo stato attuale, nel caso ne dovesse esserne accertata l'irregolarità, sarà sufficiente e meno dispendioso ai fini della regolarizzazione dell'immobile, rimuovere gli infissi e ripristinare lo stato autorizzato. In caso contrario, tale difformità potrà essere valutata con i tecnici comunali e inserita all'interno della pratica di regolarizzazione.



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.

L'immobile oggetto di pignoramento consente la creazione di un unico lotto in cui il singolo bene è pignorato per intero.

I lotti sono così di seguito indicati:

**LOTTO 1**

Sarà costituito dai seguenti beni:

Appartamento sito nel Comune di Alghero e individuati in catasto al:  
**Foglio 71 mappale 3515 sub. 11.**

**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 congruagli 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 esecuzione, distinto al Foglio 71 mappale 3515 sub 11, è pignorato 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).

Il bene oggetto del pignoramento, individuato al Fg. 71 Mapp. 3515 sub 11 è in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo non risulta essere utilizzato.

Il sottoscritto veniva altresì messo a conoscenza da parte dell'IVG che, a loro volta, da parte della Sig.ra [REDACTED] che, l'esecutato Sig. [REDACTED] era deceduto nel mese di [REDACTED] e, la stessa, ricopriva le veci di vedova/ex moglie.

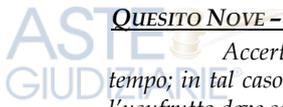
**QUESITO DIECI - "Regime Vincolistico"**

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**

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:

- 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 delle "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.

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

#### **Fabbricato**

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

**Appartamento sito nel Comune di Alghero, identificato al Fg. 71 Mapp. 3515 Sub 11**

#### 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 primo semestre 2022 del Comune di Alghero zona/fascia D4 - Periferica/Carminie - Caracol - S. Agostino - Valverde per abitazioni di tipo civile

#### Unità Residenziale

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di 1.550,00 €/mq ad un massimo di 2.000 €/mq, con un valore medio di 1.775,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

**Valore normale unitario =**

$$Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K \times C$$

Dove

- **Val OMI<sub>MIN</sub>** e **Val OMI<sub>MAX</sub>** : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.
- **K**: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  
$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$
- **C: Coeff. Catastale** (Coefficienti di adeguamento della categoria catastale) rappresenta un coefficiente variabile in relazione alle categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima.

Avremo perciò:

K pari al **0,60** in cui K1= 0,00 e K2= 0,8

C pari a **1** in cui C1= +1 e C2=+1

#### Abitazione

$$(1.550,00\ \text{€/mq} + (2.000,00\ \text{€/mq} - 1.550,00) \times 0,6) \times 1 = \mathbf{1.820,00\ \text{€/mq}}$$

#### 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 **1.775,00 €/mq**, che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,75** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile di seguito riassunte:



a) COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Descrizione	Coefficiente
VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1.05
LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Vetri Ordinari	0,98
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$1.775,00 \text{ €/mq} \times 0,75 = \mathbf{1.331,25 \text{ €/mq}}$$

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

Si sono valutate offerte immobiliari per unità residenziali presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di esecuzione di seguito elencati.

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	260.000	90	€ 2.888,89	zona Pivarada a Alghero	Loft Real Estate	45426733
2	279.000	120	€ 2.325,00	Via XX Settembre	Loft Real Estate	45821410
3	180.000	95	€ 1.894,74	Via Antonio Curtis	Casa Mediterranea Immobiliare Alghero	45200670

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa **2.369,54 €/mq**.

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$2.369,54 \text{ €/mq} \times 0,75 = \mathbf{1.777,16 \text{ €/mq}}$$

Come indicato in precedenza, ai predetti valori reperiti dal mercato immobiliare verrà aggiunta la media dei valori unitari ottenuti dalle reali compravendite reperite dal sito dell'Agenzia delle Entrate negli ultimi 24 mesi.

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Periodo Atto di compravendita	Zona OMI	Cat. Catastale
1	265.000	84	€ 3.154,76	Gennaio 2023	D4	A/2
2	200.000	120	€ 1.666,67	Luglio 2022	D4	A/2
3	235.000	130	€ 1.807,69	Ottobre 2021	D4	A/2

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili di pari a circa **2.209,71 €/mq**.

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$2.209,71 \text{ €/mq} \times 0,75 = \mathbf{1.657,28 \text{ €/mq}}$$

**Sintesi della stima del valore unitario immobiliare**

In definitiva si otterrà:

- dati da fonti OMI 1.820,00 €/mq;
- dati UNI/PDR 53:2019 1.331,25 €/mq;
- Agenzie Immobiliari 1.777,16 €/mq;
- Dati Agenzia delle Entrate 1.657,28 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima degli immobili, la media dei quattro valori unitari, ottenendo i seguenti valori:

- Abitazione **1.646,42 €/mq;**



Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione pari al 2,2% che tiene conto delle spese necessarie per il ripristino dei vizi dati delle infiltrazioni presenti e dalle spese necessarie per la regolarizzazione, valutata come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile.

Il valore aggiornato è pari a  
 $\text{€}/\text{mq } 1.646,42 \times (100 - 2,2\%) = \text{€}/\text{mq } 1.646,42 \times (97,8\%) = \text{€}/\text{mq } 1.610,20$

#### SINTESI VALORI UNITARI

Unità Immobiliare Residenziale €/mq **1.610,20**

Stima dei beni all'attualità

#### LOTTO 1

Appartamento sito nel Comune di Alghero, identificato al Fg. 71 Mapp. 3515 Sub. 11

Abitazione

mq. 233,36 x €/mq 1.610,20 = € 375.756,27

**Totale Valore Immobile** € 375.756,27

**Valore Quota Pignorata** € 375.756,27

**Valore in CT € 375.756,00**

Sintesi valutativa

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

- valore di mercato del **LOTTO 1** costituito da **appartamento** sito nel comune di Alghero, identificato al Fg 71 mapp.le 3515 sub 11 ..... € **375.756,00**

Il più probabile valore di mercato del COMPENDIO PIGNORATO, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 375.756,00**

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 un immobile sito al piano secondo di uno stabile residenziale, riguardante un appartamento formato da: Ingresso, corridoio/disimpegno, cucina con annessa dispensa, sala, n° 5 camere, n° 2 bagni, ripostiglio per una superficie commerciale lorda di circa 213 mq; a completamento dell'appartamento sono presenti 3 verande chiuse con vetrate per una superficie commerciale lorda di circa 33 mq. L'immobile risulta essere censito al N.C.E.U del comune di Alghero, al Fg 71 mapp.le 3515 sub 11 e presenta un valore di base d'asta pari a € 375.756,00

#### QUESITO DODICI- "Predisposizione certificazione energetica degli edifici"

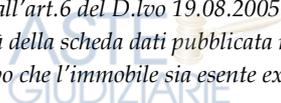
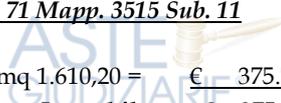
Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia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

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), così come richiesto dalla normativa vigente, è incluso all'interno dell'Allegato 5.

Sassari, li 02/05/2023

IL C.T.U.

Geom. Carboni Francesco





**Allegati**

- ALLEGATO 1 – Documentazione Fotografica
- ALLEGATO 2 – Documentazione Catastale
- ALLEGATO 3 – Planimetrie e calcolo superfici commerciali
- ALLEGATO 4 – Documentazione Uffici Comunali
- ALLEGATO 5 – Attestato 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 02/05/2023 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 18/05/2023 non è pervenuta dalle parti alcuna osservazione alla relazione tecnica, pertanto con la presente, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 19/05/2023

**IL C.T.U.**

*Geom. Francesco Carboni*

