

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI POST LEGGE 80

PROCEDURA ESECUTIVA n° R.G.E. 228/2021

Giudice dell'esecuzione Dott. Silvia Cocco

Creditore procedente

MAIOR SPV S.r.l.

(Avv. Giovanni Muzi)

Debitore

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Ing. ANTONIO VENTO

via S'Arrulloni n° 38 - 09126 Cagliari

tel. 3281471856 – antonio_vento@tiscali.it

Pec: antonio.vento@ingpec.eu

TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	MAIOR SPV S.R.L.		
Debitore			
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	13.820,58	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	21631	16097	di data 05/07/2021
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		01/06/2021
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata	precetto		1 si
	atto di pignoramento		1 si
	nota di trascrizione		1 si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		5 si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		
Scadenza in festivo?	no	14/07/2021	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		
Scadenza in festivo?		Ottenuta proroga del termine?	
	Numero immobili pignorati		2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Comune di Capoterra: abitazione di tipo economico A/3 di mq. 59 sita al 2° piano in Via Indipendenza, 35 composta di 2,5 vani catastali. Distinta nel N.C.E.U. al F. 10 mapp. 1418 sub 7		
	Comune di Capoterra: Posto Auto scoperto C/6 di mq. 11 sito nel cortile in Via Indipendenza, 35 F.10 Particella 1418		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
	Nome		(si/no)
Notifica ex art.599 c.p.c.			
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

1 PREMESSA ED OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto Antonio Vento, Ingegnere, nato a Cagliari il 15.07.1956 con studio in Cagliari, via S'Arrulloni n° 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 1868 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, nominato consulente tecnico nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es n° 228/2021, promossa da Maior SPV S.r.l. in data 23/01/2023 ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Silvia Cocco la notifica del seguente **incarico**, visto l'art.173 bis disp.att. c.p.c.:

1) provveda –prima di tutto- a inviare all'esecutato l'*informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;

2) a) verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate 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;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

e) verifici se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di

comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) 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 e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) 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 in pignoramento non hanno mai 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la

verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo **un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dell'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale

d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

AUTORIZZA

sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U.

Nell'ipotesi in cui l'esecutato assuma reiteratamente atteggiamenti non collaborativi il C.T.U. chiederà al Giudice dell'esecuzione l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica e dell'intervento di un fabbro o altro

artigiano per avere accesso all'immobile pignorato (le chiavi eventualmente sostituite devono essere depositate alla Forza pubblica intervenuta).

ASSEGNA

all'esperto un acconto di euro 500,00 che si pone provvisoriamente a carico, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c., del creditore pignorante;

DISPONE

che l'esperto presti giuramento di bene e fedelmente adempiere al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità da depositare nel fascicolo telematico della presente procedura unitamente a copia di un documento di identità;

FISSA

Udienza di comparizione delle parti ex art.569 cpc per la data del 12/10/2023 ore 10,00 che si terrà nella stanza n. 79 (secondo piano ala nuova).

Rende noto che all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. o 600 c.p.c.: - potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-bis disp.att.c.p.c.; - potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.; - ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;

Evidenzia che: - in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese; - in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione – per una sola volta - fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante e ai creditori intervenuti nonché al perito anche a mezzo telefax o pec.

Manda al creditore pignorante per la notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti, ai comproprietari nonché al debitore esecutato al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. o, in mancanza, presso la cancelleria.

Invita l'esperto stimatore a comparire all'udienza.

Cagliari, 13/01/2023

Il Giudice dell'Esecuzione Silvia Cocco

Si allega modulo dell'informativa al debitore, modulo del giuramento e la Check-List.

2 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

A seguito della notifica dell'incarico relativo alla presente procedura in data 13/01/2323, lo scrivente CTU ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 23/01/2023.(**vedi allegato 1**)

In adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente CTU ha provveduto a fissare per il giorno 25/05/2023 ore 10,30 sul posto la data del sopralluogo allo scopo di dare inizio alle relative attività peritali, avendo preventivamente inviato raccomandata A.R. in data 10/05/2023 regolare invito al sopralluogo, allegando inoltre l'informativa per il debitore.(**vedi allegato 2**)

Il giorno 25/05/2023 come preannunciato si è tenuto il sopralluogo sull'immobile pignorato (concluso alle ore 11,30 del giorno 25 Maggio 2023), sito in Capoterra (CA) Via Indipendenza, 35, abitazione distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 1418, Sub 7, composto da 2,5 vani catastali, Cat. A/3, Classe 3 - Sup. catastale 59 mq, R.C. € 180,76. Piano 2-3-Edificio A, oltre al posto auto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 1418, Sub 14, Cat. C/6, - Sup. catastale 11 mq, R.C. € 28,97 – Piano Terra, Via Indipendenza 35 Capoterra.

Nel corso del predetto sopralluogo, in presenza dell'esecutato [REDACTED], celibe, lo scrivente insieme con il proprio collaboratore Geom. Paolo Casanova, presente il Sig. Albanella di I.V.G. di Cagliari, hanno preso accurata visione dell'immobile in questione ed è stata effettuata puntuale ripresa

fotografica dei vani relativi e un rilievo puntuale dimensionale. **(vedi foto allegato 3)**.

Parallelamente a tale attività, lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Capoterra (CA), successivamente acquisendo la documentazione tecnica utile all'espletamento della consulenza. **(vedi allegato 5)**.

Inoltre è stata acquisita telematicamente dall'Agenzia delle Entrate Territorio di Cagliari tutta la documentazione catastale relativa agli immobili pignorati, compresa la planimetria dell'appartamento pignorato. **(vedi allegato 4)**.

3 RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

Come già esposto a pagina 8 rigo 24 della presente relazione, lo scrivente conferma di aver provveduto alla consegna dell'informativa. **(vedi allegato 2)**

Quesito n° 2

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari le mappe catastali e le relative visure storiche dell'immobile in questione. **(vedi allegato 4)**. Giuste le verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari sulla base della documentazione prodotta in atti dal creditore procedente, si rimanda alla documentazione di causa allegata agli atti, in particolare certificato notarile redatto dal Notaio Avv. Marco Galletti. Si conferma la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c.; si conferma inoltre la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio. Lo scrivente ha acquisito in data 02/08/2023 dal Comune di Capoterra il certificato di stato civile dell'esecutato. **(vedi allegato 2)**

Quesito n° 3

Per effetto dell'accesso effettuato in data 25/05/2023 sul bene in questione, si passa nel seguito alla relativa descrizione dettagliata.

Esso sorge in Capoterra (CA) Via Indipendenza, 35, edificio A, appartamento al piano 2 con ingresso centrale nel pianerottolo e terrazza di proprietà al piano-3,

Ad esso si accede tramite un ingresso pedonale con cancello carrabile, che conduce all'esterno verso le pertinenze del cortile condominiale.

Su tale cortile troviamo sulla sinistra il posto auto di pertinenza dell'immobile in questione (**vedi foto da n. 1 a n. 5 allegato 3**), dal cortile si accede alla scala esterna da cui, esclusivamente attraverso rampe di scale (assenza di ascensore) salendo, si perviene centralmente alla porta d'ingresso dell'appartamento al piano secondo. (**vedi foto da n. 6 a n. 7 allegato 3**).

Questo è composto al secondo piano da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, balcone confinante con il pianerottolo, con proprietà adiacenti F.E.M. Edile s.n.c. di Farigu Efisio & C., e al terzo piano dalla terrazza sovrastane l'appartamento, come si evince dai documenti catastali qui citati allegati, secondo cui l'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati Comune di Capoterra, abitazione distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 1418, Sub 7, composto da 2,5 vani catastali, Cat. A/3, Classe 3 - Sup. catastale 59 mq, R.C. € 180,76. Piano 2-3-Edificio A,

La proprietà comprende anche il posto auto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 1418, Sub 14, Cat. C/6, - Sup. catastale 11 mq, R.C. € 28,97 – Piano Terra, Via Indipendenza 35 Capoterra. (**vedi allegato 4 e foto da n.28 a n. 29 allegato 3**).

Con riferimento al sopralluogo effettuato, lo scrivente osserva e fa osservare che l'immobile in questione si presenta sia all'esterno che all'interno in condizioni strutturali normali in quanto risulta che non sia mai stato ristrutturato nonostante che la sua edificazione risalga agli anni 2000; e che ovviamente gli impianti idrico-sanitario ed elettrico risultano datati e non più conformi alle più recenti normative. (**vedi foto da n. 8 a n. 27 allegato 3**)

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento interno tradizionale, risulta installata nell'ingresso soggiorno una pompa di calore dal funzionamento incerto. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con taglio termico attrezzate con zanzariere, gli infissi interni risultano in tamburato tradizionale, mentre gli intonaci e le rifiniture interne appaiono in buono stato compreso i pavimenti in piastrelle ceramiche e rivestimenti ceramici in prossimità dell'angolo cottura e nel bagno, (**vedi foto n. 7 a n. 27 allegato 3**)

A questo punto va sottolineato il fatto che sono state riscontrate nel corso del sopralluogo difformità inferiori al 2% di Legge, sia per quanto concerne le misure planimetriche dei vani, sia per quanto attiene alle altezze interne rilevate in più punti dell'immobile.

Dalla documentazione resa visionata risulta che la distribuzione e la consistenza dei vari ambienti interni corrisponde esattamente al reale constatato e misurato. La superficie calpestabile interna è pari a mq 42,60 e quella relativa al balcone pari a mq 13,50.

I confini dell'immobile risultano a nome di F.E.M. Edile snc di Farigu Efisio & C. **(vedi allegato 6)**

Quesito n° 4

Lo scrivente CTU dà atto di aver accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni, come già esposto, e quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n° 5

Omissis.

Quesito n° 6

Dalla consultazione del PUC vigente, pubblicato sul Buras in data 26/05/2016, risulta che il bene in questione ricade nella sottozona A2.1 Santa Barbara (vedi articolo n. 3 primo comma lettera d DPR 06/06/2001 numero 380).

Il bene risulta effettivamente conforme a quanto assentito tramite la Concessione Edilizia n. 120 del 26/01/2001 rilasciata dal Comune di Capoterra (CA), oltre alle successive due autorizzazioni di varianti in corso d'opera, con inizio lavori in data 13/02/2001, relativa ultimazione dei lavori in data 10/11/2003.

Risulta inoltre la conformità catastale del bene.

Non risulta invece alcuna dichiarazione e/o certificazione di agibilità.

Quesito n° 7

Considerata la situazione dell'immobile in questione, lo scrivente CTU dichiara che il bene pignorato non può essere venduto in più lotti.

Quesito n° 8

Non esistono comproprietari del bene in questione, risultando l'esecutato XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX unico proprietario, stato civile celibe.

Si conferma che il bene in questione non è divisibile in natura.

Quesito n° 9

L'immobile pignorato è occupato dall'esecutato.

Quesito n° 10

Omissis

Quesito n° 11

Non sono stati accertati vincoli artistici, storici, o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n° 12

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n° 13

Si passa ora al calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quantificando le incidenze dell'appartamento al secondo piano, del sovrastante lastrico solare al terzo piano e del posto auto all'interno del cortile condominiale.

La superficie commerciale si ottiene applicando i previsti coefficienti di ragguaglio e di riduzione.

Dall'esame del dettagliato rilievo in situ, si ottiene quanto segue:

Appartamento, blocco 1	mq 27,14
Appartamento, blocco 2	mq 12,27
Appartamento, blocco 3	mq 13,99
Balcone a livello mq $13,50 \times 0,30 =$	mq 4,05
Lastrico solare sovrastante mq $68,40 \times 0,25 =$	mq 17,10
Posto auto scoperto mq $12,50 \times 0,50 =$	<u>mq 6,25</u>

Somma superficie commerciale mq 80,80

Per la determinazione del valore dell'immobile ci si è basati anche sul metodo "sintetico comparativo a valore di mercato", disponendo di una serie di dati

relativi ad immobili simili per tipologia architettonica, strutturale, distributiva, tipologica e la qualità delle finiture edili ed impiantistiche.

Utilizzando tale criterio di stima, il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, ovvero quella lorda ragguagliata con i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla destinazione d'uso dei vani, per il valore unitario di vendita riferito al metro quadrato commerciale.

Per l'adozione del valore unitario sono stati utilizzati sia i dati relativi all'offerta di primarie agenzie immobiliari operanti su piazza Cagliari e Hinterland, sia i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari relativamente agli immobili compresi nel Comune di Capoterra.

I dati seguenti sono assunti dalla banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 2 (**vedi allegato 7**) :

valore minimo	€/mq	1.000,00
valore massimo	€/mq	1.300,00

Si ritiene di adottare il valore massimo pari a €/mq 1.300,00

Al valore adottato, sono stati applicati, per moltiplicazione una serie di coefficienti correttivi che esprimono analiticamente:

- l'ubicazione centrale 1,00
- la sussistenza e la tipologia delle urbanizz. primarie e secondarie 1,00
- lo stato d'uso e conservazione (particolarmente degli impianti) 0,80
- la consistenza nei riguardi della domanda di mercato 1,00
- il livello di piano, secondo senza ascensore 0,95
- la dotazione di parcheggi 1,00
- **coefficiente correttivo 0,96**

Valore unitario corretto = €/mq 1.300,00 x 0,96 = **€/mq 1.248,00**

Ne deriva il seguente:

Valore di mercato = €/mq 1.248,00 x mq 80,80 € 100.838,40

Quesito n° 14

Dopo specifico interpello, in data 31/07/2023 l'amministratore del condominio in parola, Sig. [REDACTED] (**vedi allegato 8**), ha inviato allo scrivente la situazione dei versamenti delle rate condominiali relative al bene in questione:

Risultano scadute rate pari a € 39,00.

Alla luce di quanto precede il valore netto dell'immobile risulta il seguente:

Valore di mercato quesito 13, = €/mq 1.248,00 x mq 80,80	€	100.838,40
a dedurre oneri per l'ottenimento agibilità immobile	€	2.000,00
A dedurre spese condominiali attualmente dovute	€.	39,00

Pertanto il valore finale attuale dell'immobile in questione resta definitivamente determinato in **€ 98.799,40**

Quesito n° 15

In proposito si fa presente che la predisposizione richiesta relativa alla check list secondo art. 567 c.p.c. sarà regolarmente inserita nella presente relazione subito dopo la copertina all'atto del deposito in cancelleria.

Ritenendo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferito, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Cagliari, 10/08/2023

Il C.T.U., Ing Antonio Vento



RISPOSTA CONCLUSIVA DEL CTU

Il CTU ha trasmesso la propria relazione completa di allegati in data 10/08/2023 via pec alle parti (compreso l'esecutato) e al custode I.V.G., assegnando il termine del 05/09/2023 per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato. **(vedi allegato 9)**

Non è pervenuta allo scrivente nessuna osservazione da parte di alcuno.

La presente relazione definitiva CTU pertanto conferma e riproduce esattamente la versione preliminare di CTU completa di tutti gli allegati a suo tempo inviata alle parti.

Quanto precede, oggetto della presente CTU, viene sottoposto all'autorevole attenzione del Sig. Giudice e rimesso alle Sue decisioni.

Ritenendo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferito, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Cagliari, 12/09/2023

Il CTU

Dott. Ing. Antonio Vento

