

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI POST LEGGE 80**

**PROCEDURA ESECUTIVA n° R.Es 506/2016**

**Giudice dell'esecuzione Dott. Silvia Cocco**

**Creditore procedente**  
**PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**  
(Avv. Stefano Baghino)

**Debitore**

**[REDACTED]**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE**

**Ing. ANTONIO VENTO**  
via S'Arrulloni n° 38 - 09126 Cagliari  
tel. 3281471856 – [antonio\\_vento@tiscali.it](mailto:antonio_vento@tiscali.it)  
Pec: [antonio.vento@ingpec.eu](mailto:antonio.vento@ingpec.eu)

## 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 R.Es n° 506/2016, promossa da PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. contro [REDACTED], in data 09/01/2020 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) verifichi**, 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) verifichi** 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;

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 precedente 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 in Cancelleria entro **15 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

## **FISSA**

**udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc per la data del 06/10/2020 ore 11.00, che si terrà nella stanza n. 79 ( secondo piano ala nuova).**

Rende noto che in tale udienza:

- 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, ai creditori intervenuti ed al debitore esecutato 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 ed 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, 05/01/2020

**Il Giudice dell'Esecuzione** - Dott. Silvia Cocco

Con Decreto del Signor Giudice in data 29/07/2021, la data dell'udienza è stata aggiornata al 14/12/2021 ore 11,30 anche in assenza dell'esperto stimatore.

**2 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA**

A seguito della notifica dell'incarico relativo alla presente procedura in data 09/01/2020, lo scrivente CTU ha accettato l'incarico e prestato giuramento davanti all'Assistente Giudiziario in data 21/01/2020.(**vedi allegato 1**)

In adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente CTU ha, prima di tutto, provveduto ad inviare all'esecutato [REDACTED] l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio.

Tale informativa è stata inviata tramite raccomandata A.R. in data 07/02/2020, ma Poste Italiane ha dichiarato in data 27/05/2020 il destinatario [REDACTED] [REDACTED] irreperibile, restituendo allo scrivente la missiva AR. (**vedi allegati 2 - 5**).

In data 12/02/2020 è stato effettuato l'accesso presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e sono state ottenute le Visure storiche e planimetrie dei seguenti immobili (**vedi allegati 3**):

- 1) Immobile intestato [REDACTED], sito nel Comune di Cagliari (CA), Via Bonn, 3 - distinto nel N.C.E.U. al F.19, Particella 3708, Sub 40, (ex mapp.2201 sub.40) Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1 Consistenza 130 mq, superficie catastale totale mq 177, Rendita € 805,67;
- 2) Immobile intestato [REDACTED], sito nel Comune di Sinnai (CA), Località Monte Cresia, Piano Terra - Primo, distinto nel N.C.E.U. al F.71, Particella 110, Classe 1, Categoria A/3, Vani 5, superficie catastale mq 64,00 Rendita € 222,08;

3) Immobile intestato [REDACTED], sito nel Comune di Sinnai (CA), Località Monte Cresia, Piano Terra, distinto nel N.C.E.U. al F.71, Particella 62, Classe 1, Categoria A/3, Vani 5, superficie catastale 80 mq, - Rendita € 222,08.

In data 21/02/2020 ore 9,30, previo invio di convocazione A.R. (restituita dalle Poste Italiane in data 27/05/2020), il CTU insieme con il proprio collaboratore si sono presentati nell'immobile di Via Bonn, 3 Cagliari, ma, nonostante numerosi tentativi, nessuno ha aperto la porta dell'immobile.**(vedi allegato 4 e foto allegato 14)**

A seguito del mancato accesso nell'immobile di Via Bonn, 3 a Cagliari, lo scrivente è riuscito a contattare telefonicamente il fratello farmacista della [REDACTED], eseguita, ottenendo così il numero di cellulare del Signor [REDACTED], esegutato.

In tal modo è stato possibile creare un contatto con l'esecutato [REDACTED] che risultava irreperibile, fissando con nota A.R. del 09/06/2020 (riallegando l'informativa per il debitore costituita di sei pagine) il successivo sopralluogo negli immobili siti nel Comune di Sinnai e a seguire nell'immobile di Cagliari in Via Bonn, 3 per il giorno 23/06/2020 ore 10,30.**(vedi allegato 6)**

In data 23/06/2020 ore 10,30, è stato dato inizio al sopralluogo raggiungendo a piedi gli immobili siti nel Comune di Sinnai Località Monte Cresia, che si trovano alla fine di un lungo tratturo molto pendente percorribile esclusivamente a piedi o con un fuoristrada molto potente.

Al sopralluogo era presente il solo Signor [REDACTED] che ci ha guidato lungo i sentieri scoscesi sino ai due immobili in causa ( **vedi foto n. 6-7-8-9 allegato 13)**

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo puntuale dei due immobili di Monte Cresia, che, secondo le dichiarazioni rese dal Signor [REDACTED] appartengono esclusivamente alla ex moglie [REDACTED], che gli ha concesso il comodato d'uso dei due immobili di Monte Cresia a titolo gratuito.

Alla fine della visita dei due immobili di Sinnai, Il CTU ha invitato il Signor [REDACTED] affinché consentisse l'accesso all'immobile di Cagliari in Via Bonn, 3, ma costui ha risposto che era "attualmente indisponibile e quindi non accessibile" per lo scrivente CTU.

Alle ore 12,10 è stato dichiarato concluso il relativo sopralluogo..**(vedi allegato 7 e foto allegato 13)**

In data 24/06/2020 lo scrivente si rivolgeva al Signor Giudice richiedendo opportune istruzioni relative all'impossibilità di accesso manifestatasi per l'immobile di Cagliari Via Bonn, 3 **(vedi allegato 8)**

In data 26/06/2020 lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti agli uffici preposti del Comune di Cagliari e del Comune di Sinnai, relativamente ai tre immobili di causa. **(vedi allegato 9)**

In data 14/07/2020, lo scrivente ha presentato al Signor Giudice l'istanza di proroga per l'espletamento delle attività peritali, adducendo all'uopo il ritardo nelle risposte da parte degli uffici tecnici dei Comuni interpellati. **(vedi allegato 10)**

In data 28/07/2020, sono stati trasmessi allo scrivente gli elaborati relativi agli immobili di Sinnai in Località Monte Cresia, da parte del responsabile del Settore Edilizia Privata e SUAP del Comune di Sinnai **(vedi allegato 11)**

In data 30/07/2021 il Signor Giudice tramite la propria Cancelleria ha trasmesso l'autorizzazione alla proroga di giorni 90 per il completamento delle attività Peritali, fissando la nuova udienza del 25/03/2021 ore 10,15 per gli adempimenti già previsti per l'udienza del 06/10/2020 e provvedendo con atto separato alla nomina del custode I.V.G. al fine di consentire al perito di accedere all'immobile magazzino pignorato di Via Bonn, 3 Cagliari – censito in Catasto al C.F. Sezione A, Foglio 19, Particella 3708, Sub. 40 **(vedi allegato 12)**

In data 02/09/2020 lo scrivente ha ottenuto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari e sono qui raccolti i documenti ottenuti **(vedi allegato 15)**.

In data 16/10/2020 lo scrivente ha presentato una nuova istanza di proroga aperta, motivata dalla perdurante impossibilità di accesso all'immobile di Via Bonn, 3 Cagliari, in quanto il custode nominato I.V.G., non avendo incassato il fondo spese di € 1.000,00 a carico del creditore precedente, non è stato in grado di consentire l'accesso allo scrivente CTU. **(vedi allegato 16)**.

In data 03/11/2020 è stata concessa la proroga da parte del Signor Giudice. **(vedi allegato 17)**.

In data 04/12/2020 lo scrivente rivolge istanza di chiarimenti al Signor Giudice, in quanto il custode I.V.G. non consentiva l'accesso all'immobile di Via Bonn, 3 Cagliari Sub. 40, sostenendo che tale magazzino in realtà coincideva esattamente con il locale al piano ottavo già alienato tramite la vendita senza incanto (Esecuzione Immobiliare n. 562/2015). **(vedi allegato 18)**.

In data 11/12/2020 il Signor Giudice, riscontrando la richiesta di chiarimenti avanzata dal CTU in data 04/12/2020, sollecitava il custode I.V.G. a concordare con lo scrivente l'accesso all'immobile. **(vedi allegato 19)**

In data 08/01/2021 lo scrivente, riscontrando la nota di sollecito del 11/12/2020, informava il Signor Giudice del sostanziale diniego da parte del custode I.V.G. ad

effettuare l'accesso all'immobile di Via Bonn, 3 Cagliari Sub. 40, nel contempo rivolgeva istanza per ulteriore proroga, facendo presente al Signor Giudice che l'immobile in questione in realtà, pur compreso nel Sub 40 mai soppresso, sostanzialmente faceva parte del Sub 41, già da tempo alienato tramite vendita senza incanto (Esecuzione Immobiliare n. 562/2015). **(vedi allegato 20)**

In data 25/03/2021 ore 15,30, innanzi al Giudice Dott.ssa. Lorena Traverso, si è tenuta la già prevista udienza nel corso della quale, presente lo scrivente, è stato conferito al CTU " mandato integrativo affinché depositi una relazione scritta da depositare telematicamente entro il giorno 8 luglio 2021 nella quale chiarisca se l'accorpamento eseguito in data 20.04.2004 del subalterno n° 41 al subalterno 40 è stato posto in essere regolarmente, anche in relazione all'eventuale mancata soppressione del sub 40.

Rinvia all'udienza del 13 luglio 2021 ore 13,30.

Dispone che il perito compaia a detta udienza.

Dispone che il fascicolo venga riassegnato alla dott.ssa Cocco successivamente all'udienza.

Cagliari 25.03.2021

Verbale chiuso alle ore 19,10

Il G.E.

Dott.ssa Lorena Traverso" - **(vedi allegato 21)**

In data 06/07/2021 lo scrivente, in adempimento del mandato integrativo conferitogli nel corso dell'udienza precedente, depositava telematicamente la relazione scritta richiestagli completa di allegati, fornendo la risposta all'ulteriore quesito postogli. **(vedi allegato 22)**

In data 15/07/2021 ore 16,00 innanzi al Giudice Dott.ssa. Lorena Traverso, si è tenuta la prevista udienza nel corso della quale, presente lo scrivente e i tre legali dei creditori (Banco di Sardegna, Romana Market, AK Nordic AB), è stato conferito al CTU l'incarico di proseguire le operazioni di incarico di stima dell'unità immobiliare pignorata, Foglio 19, Part. 3708, Sub. 40, avvalendosi della collaborazione del custode I.V.G., del fabbro e dell'eventuale forza pubblica, rinviando all'udienza del 14/12/2021 ore 11,30. **(vedi allegato 23)**

In data 26/07/2021 lo scrivente invitava il custode I.V.G. ad organizzare tempestivamente l'accesso al predetto immobile Sub. 40, allertando già il fabbro. **(vedi allegato 24)**

In data 29/07/2021, il Signor Giudice, Dott.ssa Silvia Cocco, confermando l'udienza del 14/12/2021, reputava opportuno sentire le parti in ordine alla prosecuzione della procedura, non potendo il custode accedere

nell'appartamento censito al Sub. 41 di proprietà di terzi estranei all'esecuzione.  
**(vedi allegato 25)**

Alla luce di tale Decreto da parte del Signor Giudice lo scrivente è stato autorizzato a depositare prima dell'udienza del 14/12/2021 la CTU fornendo relazione di stima solo degli immobili ricadenti nel Comune di Sinnai, escludendo quindi dalla propria relazione la stima dell'immobile Sub. 40 sito a Cagliari in Via Bonn, 3.piano ottavo.

Sulla scorta dell'attività peritale svolta si è in grado di rispondere ai quesiti posti.

### **3 RISPOSTE AI QUESITI**

#### **Quesito n° 1**

Come già esposto a pagina 9 della presente relazione, lo scrivente conferma di aver provveduto, prima di tutto, all'invio dell'informativa per il debitore tramite la raccomandata A.R. n. 150619385889 del 11/06/2020. **(vedi allegato 6)**

#### **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 3)**. 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 i due certificati notarili redatti dal Notaio Dott. Enrico Ricetto in data 23/01/2017.

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 proceduto alla acquisizione dei certificati di residenza e dello stato civile dei due esecutati, che dal 1989 si trovavano legati in rapporto di coniugio, ma ormai dal 2015 legalmente separati con sentenza del Tribunale di Cagliari.**(vedi allegato 26)**

#### **Quesito n° 3**

Per effetto dell'accesso effettuato in data 23/06/2020 sui beni in questione, si passa nel seguito alla descrizione dettagliata degli immobili pignorati:

I due immobili pignorati ricadono nel Comune di Sinnai, Località Monte Cresia, in particolare vi si accede percorrendo la S.S.125 sino all'altezza della deviazione per il parco dei Monti Sette Fratelli, poco prima del bivio per Burcei.

Si percorrono circa cinque chilometri di strada asfaltata denominata strada Vicinale di Monte Cresia sino alle immediate vicinanze del Nuraghe Sa Fraigada, da cui si diparte sulla destra una mulattiera percorribile in auto per circa 650 metri.

Da lì si deve continuare a piedi in mancanza di una potente auto fuoristrada e si percorrono in forte salita in mezzo alla macchia mediterranea circa 800 metri di arrampicata sino al cancello (**vedi foto da n 1 a n. 9 allegato 13**) (coordinate Google 39.261656,9). Ovviamente a causa della collocazione geografica dei due immobili, non ha senso considerare via, numero civico, scala, interno eventuali pertinenze accessori e millesimi.

La proprietà immobiliare recintata con rete metallica e paletti in questione, al cui interno sorgono i due immobili pignorati in parola, è costituita da un fondo di terreno molto scosceso di superficie complessiva pari a mq 13.030, completamente ricoperto di macchia mediterranea che riveste parzialmente ciclopici blocchi di granito affioranti alti anche oltre due metri.

Quindi tutta la proprietà appare come una sorta di terrapieno scosceso recintato con rete e naturalmente dai predetti blocchi di granito, da cui si gode di una vista spettacolare sul Golfo degli Angeli. (**vedi foto n 8- 11 - 26 - 27 - 28 - 29 allegato 13**).

Ecco i dati catastali attuali dei due immobili di causa, contenuti all'interno del lotto di superficie pari a mq 13.030 :

- 1) Immobile intestato XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Sinnai (CA), Località Monte Cresia, Piano Terra, distinto nel N.C.E.U. al F.71, Particella 62, Classe 1, Categoria A/3, Vani 5, superficie catastale 80 mq, - Rendita € 222,08, con terreno di pertinenza di mq 8.650.

L'immobile, costituito da cinque vani, si limita al piano terra e la struttura portante relativa è realizzata in muro-blocco di laterizio spessore complessivo cm 25 intonaco finito a fratazzo, fondazioni in c.a., copertura del tetto ammalorato a due falde con travi in legno senza manutenzione e sovrastante tavolato con massetto di cemento e tegole curve.

Serramenti in legno esterni e interni non più efficienti totalmente da sostituire, pavimentazione in piastrelle monocottura parzialmente danneggiata da manutenzione, gli impianti idrico sanitario ed elettrico attualmente sono completamente inefficienti, inutilizzabili e da ricostituire completamente, manca



inesistente a quella quota, risulta realizzata la fossa settica in c.a. non perdente per la raccolta delle acque reflue.

Nell'immobile l'alimentazione elettrica avviene dall'impianto autonomo di fotovoltaico in sommità al primo immobile, attualmente non funzionante per rottura impianto. ( **vedi foto da n. 12 a n. 18 e n. 27 allegato 13**)

La superficie calpestabile complessiva dell'immobile, pari a mq 59,25, risultante dalle seguenti misure e calcoli:

Ingresso loggiato dimensioni	m ( 3,20 x 1,80) = mq	5,76
Soggiorno dimensioni	m ( 3,20 x 5,51) = mq	17,63
Camera	m (2,85 x 3,45) = mq	9,83
Pranzo	m (2,85 x 4,07) = mq	11,60
Servizio igienico	m (1,20 x 2,00) = mq	2,40
Cucina	m (2,73 x 1,98) = mq	5,40
Locale di sgombero 1 P.al 30% dim.	m 7,70 x 2,87 = mq 22,10	<u>        </u> = mq <u>6,63</u>

**Sommano per la superficie calpestabile** **mq 59,25**

Riguardo ai confini, il primo immobile confina con il lotto intestato a [REDACTED], con il lotto intestato a [REDACTED], e con il lotto intestato [REDACTED], mentre il secondo immobile confina con i lotti [REDACTED].

#### **Quesito n° 4**

Il primo immobile in questione così come risulta attualmente anche catastalmente (Particella 62) è stato oggetto di Concessione a Sanatoria rilasciata in data 14/01/1998 dal Responsabile del Servizio del Comune di Sinnai (**vedi allegato 11**).

Lo scrivente CTU dà atto di aver accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene, (Particella 62) come già esposto, e quella contenuta nel pignoramento. Per quanto riguarda invece l'immobile (Particella 110), esso risulta accatastato già dal 30/12/1991, ma dalle indagini effettuate dallo scrivente nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Sinnai, il bene risulta sprovvisto di qualsiasi autorizzazione e/o concessione edilizia relativa.

Lo scrivente CTU dà atto di aver accertato la conformità catastale tra la descrizione attuale del bene, (Particella 110) come già esposto, e quella contenuta nel pignoramento.

### **Quesito n° 5**

Omissis.

### **Quesito n° 6**

Lo strumento urbanistico comunale qualifica la zona in cui ricadono gli immobili pignorati, precisamente Sottozona E2 e E5. (Vedi artt. 32 -35 Norme di attuazione del PUC Comune di Sinnai).

#### **La sottozona E2 :**

comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, ubicati prevalentemente nella parte pianeggiante del territorio comunale. La sottozona E2 è caratterizzata da un buon accorpamento della proprietà e dalla presenza diffusa di colture arboree da frutto. In essa, nel rispetto della disciplina generale per le Zone E, sono consentiti fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione di impianti classificabili come industriali.

#### **La sottozona E5 :**

La Sottozona Agricola E5 comprende le aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. E' presente nella parte collinare e montana del territorio comunale particolarmente adatta al rimboschimento ed alla conservazione della copertura vegetale spontanea. In essa sono consentiti, nel rispetto della disciplina generale per le Zone Agricole, sono consentiti le costruzioni strettamente legate all'attività colturale o zootecnica, alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), quali rifugi per guardaboschi e per pastori, ricoveri per bestiame e modesti locali per il deposito degli attrezzi e per le lavorazioni direttamente e immediatamente connesse con le produzioni zootecniche.

Sia per la sottozona E2 che per la E5 la superficie minima d'intervento è stabilita in un ettaro, mentre i due immobili in causa sono inseriti in due lotti inferiori a un ettaro, in particolare la particella 62 ha superficie di mq 8.650, la particella 110 ha superficie pari a mq 4.380.

Per quanto concerne l'immobile che sorge sulla particella 62 e l'altro immobile che sorge sulla particella 110, si rimanda a quanto già dedotto nella risposta al quesito 4 di questa CTU.

In aggiunta si dichiara che l'immobile della particella 62 è sprovvisto di dichiarazione di agibilità, pur risultando condonato in sanatoria, mentre l'immobile che sorge nella particella 110 risulta completamente abusivo non sanabile, in quanto non risulta che per esso sia stata mai rilasciata alcuna autorizzazione edilizia, neppure in sanatoria.

Si ipotizza, considerando la variabilità delle parcelle dei professionisti, ai fini della regolarizzazione per la particella 62 il costo di € 2.000,00 per l'ottenimento del certificato di agibilità.

### **Quesito n° 7**

Considerata la situazione degli immobili in questione, lo scrivente CTU puntualizza quanto segue:

L'immobile pignorato Foglio 71 mappale 62 deve necessariamente includere l'intera superficie del lotto, pari a mq 13.030,00.

Ciò in quanto la sola particella 110 Foglio 71, contenendo anche un immobile completamente abusivo, senza possibilità di sanatoria, non ha alcuna capacità edificatoria e in definitiva nessun valore commerciale se si ipotizzasse una eventuale vendita indipendentemente dall'adiacente mappale 62.

Quindi resta confermata la sola possibilità di vendere i beni pignorati in unico lotto.

### **Quesito n° 8**

Omissis.

### **Quesito n° 9**

L'immobile attualmente risulta occupato dall' ex marito [REDACTED] in forza di contratto di affitto in comodato d'uso gratuito, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Cagliari, (**vedi allegato 7**) concesso dalla unica proprietaria esecutata [REDACTED].

### **Quesito n° 10**

Gli esecutati [REDACTED] risultano legalmente separati (**vedi allegato 26**).

### **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**

Alla luce del Decreto del 29/07/2021 da parte del Signor Giudice e successivamente ad esso, lo scrivente è stato autorizzato a depositare prima dell'udienza del 14/12/2021 la CTU fornendo relazione di stima solo degli immobili ricadenti nel Comune di Sinnai, escludendo quindi dalla propria relazione la stima dell'immobile Sub. 40 sito a Cagliari in Via Bonn, 3.piano ottavo.

\*\*\*\*\*

Per la determinazione del valore di quanto ricadente nel Comune di Sinnai, ci si è basati su opportune comparazioni derivate da una lunga esperienza stimatrice di situazioni analoghe ricadenti in località e in ambiti simili, utilizzando il 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.

La zona in cui sorgono gli immobili in questione sono circondati dalla natura, grazie alla vicinanza del parco dei Sette Fratelli con i suoi 10.000 ettari di foresta e macchia mediterranea, in cui si incontrano spesso i caratteristici cervi e cinghiali sardi. Vi sono diversi percorsi naturali per effettuare escursioni e alcuni punti di valore archeologico e storico quali il Nuraghe Monti Eccas e quello Sa Fraigada, a un passo dall'oasi ecologica del WWF, considerato un piccolo angolo di Paradiso. L'intera zona si può considerare come ideale sede per una attività turistico/ricettiva all'aperto.

Nelle zone più a valle, sono presenti diverse ville e residenze utilizzate per lo più nella buona stagione e le strade e i percorsi, grazie alla rilevanza turistica del luogo, sono in ottime condizioni.

Utilizzando il criterio di stima esposto, il valore commerciale 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 di mercato di vendita riferito al metro quadrato commerciale.

Per l'adozione del valore corretto sono stati utilizzati dati relativi all'offerta di primarie agenzie immobiliari operanti su piazze Sinnai, San Gregorio e Monte Cresia. In più sono stati considerati i valori espressi da quelli dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari anno 2021 1° semestre.

I dati rilevati sul mercato sono i seguenti:

valore minimo €/mq 650,00

valore massimo €/mq 1.000,00

Si ritiene di adottare il valore medio di €/mq 825,00

Si stima l'immobile particella 62 :

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

-	l'esitabilità del bene in termini generici	0,60
-	l'ubicazione panoramica	1,00
-	lo stato d'uso e manutenzione, (particolarmente degli impianti)	0,40
-	la consistenza nei riguardi della domanda di mercato	0,70
-	Esposizione lotto	1,00
-	coefficiente correttivo	0,74

Valore di mercato = €/mq 825,00 x 0,74      €/mq 610,50

La superficie commerciale si ottiene applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio, utilizzando le misure dell'immobile tratte dal progetto concessionato, esponendo a margine i relativi conteggi (**vedi allegato 27**) :

Piano terra	(7,13 x 7,97)	mq 56,83
	½ (3,75 x 2,60) x 1,90	mq 6,03
Bagno	½ (4,00 x 1,20) x 2,20	mq 5,72
loggiato		mq 5,55
Giardino di pertinenza del fabbricato	mq 13.030 x 0,05%	<u>mq 65,15</u>
Somma - superficie commerciale		mq 141,28

Ne deriva il seguente:

Valore di mercato = €/mq 610,50 x mq 141,28      € 86.251,44

Il predetto valore commerciale va decurtato della somma già determinata pari a € 2.000,00, per l'ottenimento del certificato di agibilità per l'immobile ricadente sulla particella 62.

Pertanto il valore finale attuale dell'immobile in questione resta definitivamente determinato in € 84.000,00 arrotondato.

Per quanto concerne l'immobile ricadente sulla particella 110, non è consentita la stima del valore commerciale del bene in quanto completamente abusivo, da demolire completamente.

Il costo della relativa demolizione è stimato in € 8.000,00 compresi gli oneri di discarica.

Pertanto il valore complessivo degli immobili e del relativo terreno di sedime (mq 13.030,00, compresa la demolizione completa dell'immobile abusivo ricadente sulla particella 110 è pari a **€ 76.000,00**

#### **Quesito n° 14**

Va detto che l'immobile in questione è indipendente, non fa parte di alcun condominio, risultando però servito da una mulattiera il cui onere di manutenzione viene stimato in € 1.000,00 all'anno.

#### **Quesito n° 15**

In proposito si rinvia alla copia della check list inserita nella presente relazione subito dopo la copertina.

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, 15/11/2021

Il C.T.U., Ing Antonio Vento



## RISPOSTA DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI RICEVUTE DALLE PARTI

Il CTU ha trasmesso in data 28/10/2021 la bozza della CTU con allegati via pec ai legali dei creditori, agli esecutati [REDACTED], all'I.V.G. di Cagliari, dando termine al 12/11/2021 per eventuali osservazioni (**vedi allegato 29**).

Nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Il CTU pertanto riconferma integralmente la propria bozza CTU a suo tempo inviata, compresi gli allegati

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, 28/10/2021

Il C.T.U., Ing Antonio Vento

