

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
Pec: antonio.vento@ingpec.eu

TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	4MORI SARDEGNA - PRELIOS SERVICING S.P.A.		
Debitore			
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	47.703,62	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	34920	26478	di data 15/12/2016
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		14/11/2016
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		31/01/2017
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		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione 31/01/2017		
Scadenza in festivo?	NO	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	N.C.E.U. COMUNE DI SINNAI (CA) AL FOGLIO 71 - PARTICELLA 62		
INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.	N.C.E.U. COMUNE DI SINNAI (CA) AL FOGLIO 71 - PARTICELLA 110		
	Nome (si/no)		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	AGENZIA DELLE ENTRATE		SI
	ROMANA MARKET		SI
	AK NORDIC AB		SI
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome (si/no)		
			no
			no
			no
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 R.Es n° 506/2016, promossa da PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. contro ██████████ +1, in data 13/12/2023 ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Silvia Cocco la notifica del seguente **incarico**:

“ritenuto pertanto necessario revocare la vendita del 19.12.2023 relativa all'immobile censito al foglio 71 mapp. 110 al fine di consentire al perito di depositare una nuova relazione che tenga conto della nuova documentazione e dell'eventuale modifica del valore del bene, che probabilmente potrebbe essere venduto separatamente;”

Si rimanda comunque al Decreto emesso dal Sig. Giudice (**vedi allegato 1**)

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) verificchi, 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 (calpestable) 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) **alleghi** 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) **alleghi** 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).

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 20.6.2024 ore 11.00 , che si terrà nella stanza n. 79 (secondo piano ala nuova).

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., "il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173 bis, terzo comma, delle disposizioni d'attuazione del presente codice.

A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza di cui al primo comma deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto. L'istanza e l'offerta sono notificate a cura dell'offerente o del debitore almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569 al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell'articolo 569 bis ed essa non sia stata accolta.

A pena di inammissibilità, l'istanza di cui al primo comma non può essere formulata più di una volta";

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, 13/12/2023

Il Giudice dell'Esecuzione - Dott. Silvia Cocco

2 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

A seguito della notifica dell'incarico relativo alla presente procedura in data 13/12/2023, lo scrivente CTU ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 14/12/2023.(**vedi allegato 1**)

Adempiendo all'incarico ricevuto lo scrivente CTU ha, prima di tutto, provveduto ad inviare al legale dell'esecutato, Avv. Sergio Puzzone, l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio.

Tale informativa è stata inviata tramite pec in data 14/12/2023, (**vedi allegato 2**). In data 25/01/2024 lo scrivente, rivolgendosi a IVG tramite pec, ha chiesto di concordare congiuntamente la data del sopralluogo sugli immobili in questione. Tramite pec, in data 12/02/2024, in assenza di riscontro IVG, lo scrivente ha comunicato a IVG la data del 14/02/2024 ore 10,30 sopralluogo sui luoghi di causa. (**vedi allegato 3**):

In data 14/02/2024 ore 10,30, è stato dato inizio al sopralluogo dopo aver raggiunto 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 (assente IVG) era presente solo il Signor ██████████ delegato dalla signora ██████████ guidandoci lungo i sentieri scoscesi sino ai due immobili in causa (**vedi foto da n. 1 a n.7 allegato 7**)

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo puntuale del bene di Monte Cresia, che, secondo quanto confermato dal Signor ██████████ appartiene esclusivamente alla moglie separata ██████████.

Nel corso del sopralluogo, dopo aver rilevato puntualmente l'immobile di cui al foglio 71 mappale 110, il CTU insieme con il proprio collaboratore il Geom. Paolo Casanova, alla presenza del Signor ██████████, ha constatato che sull'altro immobile Foglio 71 mappale 62 è intervenuta una novità rispetto al sopralluogo del giugno 2020, cioè il crollo parziale del tetto che ha interessato il bagno e una porzione della camera adiacente (**vedi foto da n. 25a a n.25d allegato 7**).

Tale crollo è stato causato dalle precipitazioni meteoriche e dalla assenza di manutenzione in questi anni.

Considerando l'eventualità manifestata dal Signor Giudice nell'atto di incarico allo scrivente, poiché infatti i due immobili giacenti sui due mappali potrebbero essere venduti separatamente, lo scrivente ha valutato la fattibilità di una apposita servitù di passaggio (per consentire l'accesso al secondo immobile sul mappale 110) che potrebbe prendere origine dall'esistente cancello sino a metri dieci dal loggiato del primo immobile sul mappale 62. (**vedi foto n. 8-9-13°-13b-13d allegato 7**)

Alle ore 12,40 è stato dichiarato concluso il relativo sopralluogo. (**vedi allegato 4**)

La presente perizia è originata in principio dalla necessità di considerare la conformità dell'immobile realizzato nel Comune di Sinnai Foglio 71, Mappale 110, a suo tempo realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi :

- 1) Licenza Edilizia numero 494 del 10/10/1975;
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria numero 67 del 18/03/1996.

Detti titoli non furono resi allo scrivente dal Comune di Sinnai nella propria risposta alla istanza di accesso agli atti presentata in data 26/06/2020 e pertanto di essi non si poté tenere conto nella CTU conseguente depositata in Cancelleria.

Solo in data 14/11/2023 il legale dell'esecutata, avv. Sergio Puzzone, tramite pec informava lo scrivente che il predetto immobile in realtà godeva dei predetti due titoli.

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

3 RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

In adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente CTU ha, prima di tutto, provveduto ad inviare al legale dell'esecutato, Avv. Sergio Puzzone, l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio.

Tale informativa è stata inviata tramite pec in data 14/12/2023, (**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 5**).

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. (**vedi allegato 5**).

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 6**)

Quesito n° 3

Per effetto dell'accesso effettuato in data 14/02/2024 sui beni in questione, si passa nel seguito alla attuale 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 7**) (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 11-13b-21-27c- 28 - 29 allegato 7**).

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 [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, con terreno di pertinenza di mq 8.650.

Nel corso del sopralluogo in data 14/02/2024, alla presenza del Sig. [REDACTED] delegato dalla proprietaria Sig.ra [REDACTED], lo scrivente ha rilevato il crollo della copertura di una porzione di tale immobile.

Tale crollo avvenuto in data imprecisata (sicuramente successiva rispetto al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data giugno 2020) ha interessato il bagno e la camera adiacente per un totale di circa 10 mq(**vedi foto da n. 25a a**

n.25d allegato 7 e planimetria allegato 10); la causa di tale crollo è da imputare alla assenza di manutenzione del tetto in legno, lasciato marcire per anni a causa delle continue e copiose infiltrazioni idriche seguenti alle piogge.

Comunque è possibile descrivere dettagliatamente tale immobile così come segue.

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 gravemente ammalorato a due falde con travi in legno senza manutenzione e sovrastante tavolato con massetto di cemento e tegole curve, a parte rispetto alla porzione di tetto crollata precedentemente descritta.

Serramenti in legno esterni e interni non più efficienti totalmente da sostituire, pavimentazione in piastrelle monocottura parzialmente danneggiata da mantenere, gli impianti idrico sanitario ed elettrico attualmente sono completamente inefficienti, inutilizzabili e da ricostituire completamente, manca completamente il rifornimento idro-potabile in quanto l'immobile non risulta collegato alla rete idrica potabile totalmente inesistente a quella quota, risulta realizzata la fossa settica in c.a. non perdente per la raccolta delle acque reflue.

Nell'immobile risulta installato l'impianto autonomo di fotovoltaico per la fornitura di energia elettrica, attualmente non funzionante per rottura impianto. **(vedi foto da n.20 a n.27b allegato 7)**

La superficie calpestabile complessiva dell'immobile, **pari a mq 67,30**, risultante dalle seguenti misure e calcoli:

Ingresso dimensioni	m (2,20 x 3,15) = mq	6,93
Soggiorno dimensioni	m (2,20 x 1,55) = mq	3,41
	m (3,25 x 4,25) = mq	13,81
	m $\frac{1}{2}(3,25 + 2,10) \times 1,65$ = mq	4,41
Camera	m (1,80 x 1,90) = mq	3,42
Camera (tetto crollato)	m (2,50 x 2,10) = mq	5,25
Disimpegno	m (2,85 x 1,30) = mq	3,70
	m (2,70 x 0,65) = mq	1,75
	m (0,40 x 0,70) = mq	0,28
Camera	m (2,60 x 1,45) = mq	3,77
Servizio igienico (tetto crollato)	m $\frac{1}{2}(3,50 + 2,10) \times 2,10$ = mq	4,93
Cucina	m (2,80 x 3,37) = mq	9,44
	m $\frac{1}{2}(2,90 x 0,45)$ = mq	0,65
Loggiato al 50% dimensioni m 4,83 x 2,30 = mq	<u>11,11</u>	= mq <u>5,55</u>

Sommano per la superficie calpestabile

mq 67,30

- 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; con terreno di pertinenza di mq 4.380.

L'immobile al piano terra è costituito da un loggiato da cui si accede direttamente al soggiorno, che dà accesso a tre distinti vani, camera, pranzo, cucina con servizio adiacente, mentre al primo piano troviamo un locale di sgombero.

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 a due falde con superiore finitura a tegole curve.

Serramenti in alluminio anodizzato con vetri in condizioni veramente precarie a causa di qualunque manutenzione assente da lunghi anni, pavimentazione in piastrelle monocottura, gli impianti idrico sanitario ed elettrico attualmente sono completamente da ricostruire, a norma, manca completamente il rifornimento idro-potabile in quanto l'immobile non risulta collegato alla rete idrica potabile totalmente 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. 19a allegato 7)

La superficie calpestabile complessiva dell'immobile, pari a mq 59,90, 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 4,30) = mq	12,25
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> = mq 6,63</u>

Sommano per la superficie calpestabile mq 59,90

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] e +, mentre il secondo immobile confina con i lotti [REDACTED].

Per il fatto che i due immobili descritti risultano entrambi dotati di idoneo titolo abilitativo originario e successivo di sanatoria, si rende quindi percorribile la

vendita separata dei due immobili, ognuno con la propria porzione di terreno di pertinenza.

Occorrerà pertanto prevedere una servitù carrabile di passaggio, che prenda origine dall'esistente cancello (**vedi foto n. 8-9-13°-13b-13d allegato 7**), con uno sviluppo orientato verso il mappale 62 pari a metri 35,70 per una larghezza pari a tre metri (superficie servitù di passaggio mq 107,10 in deduzione rispetto alla superficie del mappale 110). (**vedi stralcio planimetrico allegato 12**)

Quesito n° 4

Entrambi gli immobili risultano dotati di concessione edilizia e di successiva sanatoria.

Il primo immobile in questione così come risulta attualmente anche catastalmente (Particella 62) è stato oggetto di Concessione a Sanatoria n. 05 rilasciata in data 14/01/1998 dal Responsabile del Servizio del Comune di Sinnai (**vedi allegato 8**).

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. Il secondo immobile in questione così come risulta attualmente anche catastalmente (Particella 110 ex 62b) è stato oggetto di Concessione a Sanatoria n. 67 rilasciata in data 18/03/1996 dal Responsabile del Servizio del Comune di Sinnai (**vedi allegato 9**).

Lo scrivente CTU dà atto di aver accertato la conformità 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 ambo gli immobili Foglio 71 particella 62 e 110 sono sprovvisti di dichiarazione di agibilità.

Si ipotizza, considerando la variabilità delle parcelle dei professionisti, ai fini della regolarizzazione per ambo gli immobili (a seguito della necessaria completa ristrutturazione secondo le norme attualmente vigenti), il costo complessivo di € 2.500,00 per l'ottenimento dei due certificati di agibilità.

Quesito n° 7

Considerata la situazione degli immobili in questione, lo scrivente CTU fa presente che i due beni pignorati, oltre che essere messi in vendita in un unico lotto, potranno essere venduti in due lotti separati.

In caso di vendita dei due lotti separati va considerato, come già esposto, l'onere della servitù carrabile di passaggio (vedi ultimo comma risposta quesito 3) in favore e a carico del mappale 62. (**vedi allegato 12**)

L'onere per la realizzazione di tale servitù è pari a € 3.000,00, oltre l'onere per l'inserimento nelle mappe catastali (frazionamento) pari a € 1.500,00, totale € 4.500,00.

Quesito n° 8

Omissis.

Quesito n° 9

Gli immobili attualmente risultano liberi.

Infatti il contratto di affitto in comodato d'uso gratuito, registrato a suo tempo presso l'agenzia delle Entrate di Cagliari, concesso dalla unica proprietaria eseguita [REDACTED] in favore del Signor [REDACTED] (coniuge separato) è scaduto in data 21/07/2023.(**vedi allegato 13**)

Il Signor [REDACTED], nel corso del sopralluogo del 14/02/2024, ha dichiarato che tale comodato in suo favore non è stato rinnovato.

Quesito n° 10

Gli esecutati [REDACTED] risultano legalmente separati (**vedi allegato 6**).

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

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 2023 1° semestre. (**vedi allegato 14**)

I dati rilevati dell'Agenzia del Territorio di Cagliari sono i seguenti:

valore minimo €/mq 700,00

valore massimo €/mq 1.000,00

Si ritiene di adottare il valore di €/mq 850,00

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 0,85

-	l'ubicazione panoramica	1,00
-	lo stato d'uso e manutenzione, (particolarmente degli impianti)	0,30
-	la consistenza nei riguardi della domanda di mercato	0,90
-	Esposizione lotto	1,00
-	coefficiente correttivo	0,81

Valore di mercato = €/mq 850,00x 0,81 = €/mq 688,50

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 10**) :

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 8.650,00 x 0,005	<u>mq</u>	<u>43,25</u>
Somma - superficie commerciale		mq	117,38

Ne deriva il seguente:

Valore di mercato = €/mq 688,50 x mq 117,38 € 80.816,00

Il predetto valore commerciale va decurtato dell'importo già determinato pari a € 1.250,00, per l'ottenimento del certificato di agibilità per l'immobile ricadente nella particella 62; oltre a ciò va decurtato l'onere complessivo per la realizzazione della servitù di passaggio, pari a € 4.500,00

Nella determinazione della presente stima, (utilizzando il coefficiente correttivo stato d'uso e manutenzione pari a 0,30) si è già tenuto conto dell'onere per il rifacimento della porzione di tetto che ha subito il crollo.

Ovviamente, rispetto alla stima dello stesso bene risalente al giugno del 2020, si è ridotta a mq 8.650 la porzione di terreno di pertinenza del mappale 62.

Pertanto il valore finale attuale dell'immobile in questione resta definitivamente determinato in **€ 75.066,00**.

Si stima l'immobile particella 110 :

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

-	l'esitabilità del bene in termini generici	0,85
-	l'ubicazione panoramica	1,00
-	lo stato d'uso e manutenzione, (particolarmente degli impianti)	0,30
-	la consistenza nei riguardi della domanda di mercato	0,90
-	Esposizione lotto	1,00
-	coefficiente correttivo	0,81

Valore di mercato = €/mq 850,00 x 0,81 = €/mq 688,50

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 11**) :

Piano terra	(8,30 x 6,64)	mq	55,11
.	(4,65 x 2,08)	mq	9,67
A detrarre loggiato	(3,37 x 2,00)	<u>mq</u>	<u>6,74</u>
		Somma mq	58,04
loggiato	(3,37 x 2,00)x0,50	mq	3,37
Locale di sgombero 1 P(al 30% dim. m 8,30 x 3,27)		mq	8,14
Giardino di pertinenza del fabbricato	mq 4.380,00 x 0,005	<u>mq</u>	<u>21,90</u>
Somma - superficie commerciale		mq	91,45

Ne deriva il seguente:

Valore di mercato = €/mq 688,50 x mq 91,45 € 62.963,00

Il predetto valore commerciale va decurtato dell'importo già determinato pari a € 1.250,00, per l'ottenimento del certificato di agibilità per l'immobile ricadente nella particella 110;

Pertanto il valore complessivo dell'immobile e del relativo terreno di sedime mappale 110 è pari a **€ 61.713,00**

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, 25/03/2024

Il C.T.U., Ing Antonio Vento



CONCLUSIONI E RISPOSTA DEL CTU ALLE EVENTUALI OSSERVAZIONI RICEVUTE DALLE PARTI

Si sottolinea che con tale incarico ctu si è reso necessario periziare ex-novo anche l'immobile ricadente sul mappale 62, quindi non solo l'immobile ricadente sul mappale 110.

Ciò in quanto è stato modificato lo stato dell'immobile sul mappale 62 in seguito al crollo di una porzione di tetto, avvenuto in data imprecisata.

Il CTU ha trasmesso in data 03/04/2024 la bozza della CTU con allegati via pec al legale del creditore procedente, all' esecutata [REDACTED] e al suo legale, nonché all'I.V.G. di Cagliari, dando termine al 19/04/2024 per eventuali osservazioni (**vedi allegato 15**).

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, 22/04/2024

Il C.T.U., Ing Antonio Vento

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Vento", followed by a small vertical line or apostrophe mark.