

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI ORISTANO
PROCEDURA ISCRITTA AL N. 19/2022 R.Es.

promossa da

Spring Spv S.r.l. (c.f. 05074030262);

contro

██████████ (P.IVA: ██████████)

In data 09/02/2023, il Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, nominava lo scrivente CTU relativamente alla procedura in epigrafe e disponeva di trasmettere alle parti copia dell'elaborato di perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per la data del 05/05/2023, concedendo alle parti di trasmettere al CTU le osservazioni alla relazione entro un termine di 15 giorni prima della già menzionata udienza.

Ciò premesso, il sottoscritto geom. Claudio Casanica, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 980, iscritto all'albo dei CTU presso il Tribunale di Oristano al n° 31, con studio tecnico in Bosa (OR) nella via Lamarmora n° 3, dichiara quanto segue:

In data 13/02/2023 si è provveduto, come da disposizione del Giudice, a trasmettere al Tribunale il giuramento di rito firmato digitalmente.

In data 14/02/2023 e 15/02/2023 si provvedeva ad acquisire la documentazione catastale necessaria, tramite i servizi online dell'Agenzia delle Entrate "SISTER" (vedi allegato n. 3).

In data 14/02/2023 veniva chiesta all'Agenzia delle Entrate della provincia di Nuoro copia di eventuali contratti di locazione o comodati d'uso registrati relativi agli immobili oggetto di causa (vedi allegato n. 6), in data 22/02/2023 veniva trasmessa la nota di risposta dove veniva comunicato che non vi erano contratti di locazione in essere, in data 16/03/2023 in sede di sopralluogo veniva consegnata copia cartacea del contratto di affitto di fondo rustico relativo agli immobili oggetto di causa, in data 20/03/2023, al fine di verificare la reale esistenza e validità del contratto ed in seguito a colloquio telefonico con il personale dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Nuoro sportello di Macomer, veniva fatta esplicita richiesta all'Agenzia delle Entrate della provincia di Oristano, che faceva pervenire la propria nota di risposta in data 31/03/2023 (vedi allegato n. 6);

In data 14/02/2023, si è provveduto a chiedere all'Ufficio Tecnico del comune di Bosa (OR), copia di documentazione ed informazioni utili allo svolgimento dell'incarico (vedi allegato n. 7), successivamente in data 17/03/2023 si provvedeva ad effettuare una richiesta integrativa di documentazione (vedi allegato n. 7).

In data 14/02/2023 veniva chiesta tramite PEC, al notaio Gianni Fancello copia dell'atto notarile di provenienza (vedi allegato n. 5);

In data 15/02/2023, veniva richiesto all'Archivio Distrettuale Notarile Cagliari/Oristano copia dell'atto notarile di provenienza ultraventennale (vedi allegato n. 5);

In data 15/02/2023 veniva comunicata alle parti tramite PEC la data e l'orario dell'inizio delle operazioni di sopralluogo, una copia cartacea veniva trasmessa tramite raccomandata A/R al sig.

Porcu Giovanni in data 18/02/2022, con la stessa comunicazione veniva trasmessa alla parte debitrice l'informativa per il debitore redatta dal Tribunale di Oristano (vedi allegato n. 4).

In data 20/02/2023, si è provveduto a chiedere all'Ufficio Anagrafe del comune di Bosa (OR), copia di documentazione ed informazioni utili allo svolgimento dell'incarico (vedi allegato n. 8).

In data 16/03/2023 veniva eseguito il sopralluogo (vedi allegato n. 2);

Fatta la cronistoria delle operazioni peritali, si procede ora a dare risposta ai quesiti posti:

QUESITO 1: *a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'ufficio; b) verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) 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; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; 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.;*

RISPOSTA AL QUESITO 1:

a): si è provveduto a trasmettere il documento tramite PEC in data 15/02/2023, ed al sig. Porcu Giovanni tramite raccomandate A/R, in data 18/02/2023 (vedi allegato n. 4);

b): è presente agli atti la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., più precisamente: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (vedi allegato n. 9), redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (CN), in data 02/05/2022;

c):

- Iscrizione nn. 2034/324 del 23/02/2007 per ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo in data 14/02/2007 a rogito del notaio Fancello Gianni con sede in Macomer, rep. n. 25586/7481 (vedi allegato n. 9);

- Trascrizione nn. 4348/3531 del 22/04/2022 per Verbale di pignoramento immobili: Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Oristano in data 05/04/2022 rep. n. 224 (vedi allegato n. 9);

d): è stata acquisita nelle date 14/02/2023 e 15/02/2023 la documentazione catastale necessaria: planimetria, mappa, visure (vedi allegato n. 3); è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei terreni in data 09/03/2023 (vedi allegato n. 7);

e): È stata acquisita copia dell'atto notarile di provenienza in favore dell'esecutato: Atto notarile, redatto dal notaio Gianni Fancello, in data 14/02/2007 repertorio n. 25585, trascritto in data 23/02/2007 ai nn. 2029/1455, in favore della società agricola [REDACTED]; contro i sig.ri [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] (vedi allegato n. 5).

È stata acquisita copia dell'atto notarile di provenienza ultraventennale: Atto notarile di compravendita, Mura Benedetto in data 15/10/1991, numero di repertorio 82398, trascritto in data 25/10/1991, ai numeri 8497/6393, in favore di: [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED]; contro: [REDACTED]. (vedi allegato n. 5).

f): L'esecutato è la società [REDACTED] con sede [REDACTED] nel fabbricato distinto in NCEU al F. [REDACTED] Part. [REDACTED].

QUESITO 2: *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.);*

RISPOSTA AL QUESITO 2:

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati in agro del comune di Bosa (OR), nella loc. Silattari, e sono costituiti da appezzamenti di terreno formanti un unico corpo della superficie catastale complessiva di ha 06.65.20, al cui interno sono presenti due fabbricati: un antico fabbricato, probabilmente una antica residenza rurale (CT F. 49 Part. 16 Sub. 1 e 2) diroccato ed allo stato attuale inaccessibile e pericolante (vedi allegato n. 1) della superficie lorda di mq 129,72 con lati di m 6,90 x 18,80 circa ed altezza massima esterna all'intradosso del solaio di copertura (quasi totalmente crollato) di m 5,10 circa; un fabbricato ad uso abitativo (NCEU F. 49 Part. 407) disposto su due piani e costituito dai seguenti vani: al piano terra accesso dal soggiorno mq 29,34, cucina mq 13,04, disimpegno mq 2,00, bagno mq 4,34 e ripostiglio mq 5,06, al piano primo, raggiungibile dalla scala interna, un disimpegno mq 9,10 ed una camera da letto mq 13,04, avente superficie commerciale di mq 118,87 e superficie utile di mq 75,92. Quest'ultimo fabbricato, realizzato ai primi degli anni 1900 ed oggetto di manutenzione intorno agli anni 1990 ed ai primi 2000, si presenta in condizioni di sufficiente manutenzione, privo di particolari architettonici di rilievo e pregio, e con alcune finiture interne mancanti (vedi allegato n. 1).

I fabbricati non fanno parte di un condominio e quindi non sono presenti parti comuni, pertinenze e oneri condominiali.

Il terreno circostante ed oggetto della presente perizia è così costituito:

- NCT Foglio 49, Part. 9 della superficie di ha 00.37.95;
- NCT Foglio 49, Part. 10 della superficie di ha 00.89.00;
- NCT Foglio 49, Part. 13 (registrato come fabbricato rurale) della superficie di ha 00.01.00;
- NCT Foglio 49, Part. 14 della superficie di ha 01.43.15;

- NCT Foglio 49, Part. 15 della superficie di ha 00.27.00;
- NCT Foglio 49, Part. 17 della superficie di ha 01.12.85;
- NCT Foglio 49, Part. 18 della superficie di ha 00.26.40;
- NCT Foglio 49, Part. 20 della superficie di ha 01.36.50;
- NCT Foglio 49, Part. 21 (registrato come fabbricato rurale) della superficie di ha 00.00.35;
- NCT Foglio 49, Part. 22 della superficie di ha 00.90.85;
- NCT Foglio 49, Part. 37 (registrato come fabbricato rurale) della superficie di ha 00.00.15;

per una superficie complessiva di ha 06.65.20, nonostante catastalmente siano denunciate diverse colture compresa la presenza dei fabbricati rurali (particelle 13, 21, 37) nella realtà non più esistenti, l'utilizzo reale dei terreni è il seguente:

ha 04.50.00 circa vigneto cultivar "malvasia di Bosa";

ha 01.67.50 circa boscaglia;

ha 00.47.70 circa percorsi interni;

La parte boschiva appare in stato di abbandono e priva di qualsiasi cura o utilizzo; il vigneto è tenuto in buon stato di manutenzione, la maggior parte del vigneto ha 04.00.00 circa ha un'età di circa 25 anni, ha 00.50.00 circa sono costituiti da un vecchio impianto risalente agli anni 50, il vigneto è coltivato in filari, disposti da nord a sud, posti ad una distanza di m 1,50 circa, con una densità di circa 5000 ceppi per ettaro, la tecnica di allevamento prevalente è il "guiot", nel vigneto è presente la malattia "mal dell'esca", quest'ultima insieme all'età delle piante sono i fattori che determineranno la necessità di effettuare il reimpianto della vigna nei prossimi anni; i percorsi interni hanno una larghezza media di m 3,00 e sono costituiti aree di terreno libere segnate dal passaggio dei mezzi (vedi allegato n. 1).

I terreni non sono serviti da pozzo per l'approvvigionamento idrico, mentre il fabbricato è allacciato alla rete idrica pubblica.

L'intera area confina a nord con la strada statale "129 bis", con i terreni siti nel Foglio 1 del comune di Modolo, Particelle 54, 55, 56,57, 58, 80, ad est con i terreni del Foglio 48 del comune di Bosa, particelle 23, 31, a sud con la strada di penetrazione agraria "Silattari" ed i terreni del Foglio 48 del comune di Bosa, particelle 24, 25, ad ovest con i terreni del Foglio 48 del comune di Bosa, particelle 403, 12, 353.

QUESITO 3: *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 indicato 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;*

RISPOSTA AL QUESITO 3:

Gli immobili sono perfettamente individuati.

QUESITO 4: *proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane, ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione*

dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;

RISPOSTA AL QUESITO 4:

Gli immobili risultano accatastati e perfettamente individuati, la planimetria catastale del fabbricato distinto in NCEU al F. 49 Part. 407 rappresenta il suo reale stato attuale (vedi allegato n. 3).

QUESITO 5: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

RISPOSTA AL QUESITO 5:

Gli immobili sono ubicati in agro del comune di Bosa (OR), nella località "Silattari", zona urbanistica "E agricola" sottozona "E3", area caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario utilizzabile contemporaneamente per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali, sono ammessi i seguenti interventi:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, turismo rurale e punti di ristoro;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- residenze (vedi allegato n. 7);

QUESITO 6: *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;*

RISPOSTA AL QUESITO 6:

Il fabbricato distinto nel CT al Foglio 49 Part. 16 Sub. 1 e 2 (fabbricato rurale), probabilmente una antica residenza rurale, ed allo stato attuale diroccato, è stato realizzato precedentemente alla L. 6 agosto 1967 n. 765 e non è stato oggetto di manutenzione, è urbanisticamente conforme.

Il fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 49 Part. 407 (abitazione di tipo economico A3), attualmente ad uso abitativo, è stato realizzato precedentemente alla L. 6 agosto 1967 n. 765, ai primi

degli anni 1900 ed oggetto di manutenzione intorno agli anni 1990 ed ai primi 2000, risulta essere dotato del seguente titolo edilizio: Autorizzazione n. 31/A/99 prot. 2930 del 06/04/1999 in sanatoria, in seguito alla quale è stato rilasciato il certificato di Agibilità del 05/07/2002 prot. 8816 per locale agricolo (vedi allegato n. 7), con le destinazioni interne degli ambienti magazzino, deposito scorte, vano appoggio e bagno; allo stato attuale, seppur quantitativamente le dimensioni esterne corrispondono a quanto approvato con la sopra citata Autorizzazione, il fabbricato presenta comunque le seguenti difformità:

- Le aperture sull'esterno, porte e finestre sui vari prospetti, presentano alcune differenze sia dimensionali che di posizionamento;
- L'utilizzo attuale è di un'abitazione rurale dotata dei seguenti vani, al piano terra soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, al piano primo disimpegno ed una camera da letto, l'utilizzo previsto nei titoli abilitativi è quello di fabbricato agricolo dotato dei seguenti vani, al piano terra magazzino, vano appoggio, bagno, al piano primo due vani destinati a deposito scorte;
- Il bagno è stato realizzato di dimensioni inferiori rispetto a quanto approvato, e mediante una tramezzatura interna è stato ricavato un ulteriore ripostiglio a ridosso del vano scala;
- Il vano che nella Autorizzazione n. 31/A/99 era destinato a semplice e generico vano appoggio, attualmente è destinato univocamente a cucina, mediante la realizzazione di impianti, placcaggi a parete ed arredi specifici che ne caratterizzano lo stesso.

Alla luce delle verifiche effettuate, allo stato attuale, in via generale, è possibile effettuare richiesta di accertamento di conformità in base al combinato disposto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L. 47/85 e ss.mm.ii., inoltre il fabbricato è sito in un'area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica per cui è comunque necessaria la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Le ragioni di credito per cui si interviene, nascono con il contratto di mutuo agrario stipulato in data 14/02/2007, successivamente al D.P.R. n. 380/2001.

Successivamente al rilascio dell'Autorizzazione n. 31/A/99 prot. 2930 del 06/04/1999 in sanatoria, non risultano presentate istanze di condono.

L'eventuale presentazione di nuova istanza di accertamento di conformità in applicazione agli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, richiederà i seguenti costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, da decurtare dal valore degli immobili di cui al quesito n. 12, e di seguito specificati:

- Sanzione art. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 art. 36-37: € 2.000,00;
- Sanzioni Ufficio Tutela del Paesaggio, sanzione minima per ristrutturazione come da art. 2.7 della direttiva n.2 ai sensi dell'art 4 della Legge regionale 12 agosto 1998 n. 28: € 800,00;
- Oneri comunali sul costo di costruzione: € 1.000,00;
- Diritti di segreteria: € 90,00;
- Marche da bollo: € 32,00;
- Spese tecniche: € 4.000,00;

Per un totale complessivo di € 7.922,00.

Le difformità presenti nell'immobile non rientrano in quanto disposto dall'art. 34 bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p, della L. 120/2020, in quanto l'immobile ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, e le difformità presenti richiedono l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

QUESITO 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: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA AL QUESITO 7:

Non è possibile dividere gli immobili in lotti, vista la loro tipologia, destinazione e conformazione, anche alla luce di quanto previsto dall'Art. 577 cpc *Indivisibilità dei fondi* "La divisione in lotti non può essere disposta se l'immobile costituisce un'unità colturale o se il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione", trattandosi di un terreno agricolo monocoltura il cui frazionamento potrebbe impedire la razionale coltivazione.

QUESITO 8: dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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;

RISPOSTA AL QUESITO 8:

Gli immobili sono pignorati per intero.

Gli immobili per la loro conformazione non sono divisibili in natura, anche alla luce di quanto previsto dall'Art. 577 CPC *Indivisibilità dei fondi*, trattandosi di un terreno agricolo monocoltura il cui frazionamento potrebbe impedire la razionale coltivazione.

Pertanto, si provvederà alla stima dell'intero nella risposta al quesito n. 12.

QUESITO 9: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

RISPOSTA AL QUESITO 9:

Il fabbricato distinto in NCEU al Foglio 49 Part. 407, loc. Silattari, è la sede legale della [REDAZIONE] (vedi allegato n. 11);

Il fabbricato distinto in NCEU al Foglio 49 Part. 407, loc. Silattari, per una quota del 50% pro-indiviso, è stato concesso in locazione tramite contratto di affitto di fondo rustico, alla ditta [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE], redatto in data 14/06/2021 e registrato presso l'Ufficio territoriale di Oristano in data 24/06/2021 al n. 001704 serie 3T e codice identificativo TWK21T001704000WE (vedi allegato n. 10).

I seguenti terreni siti in agro di Bosa loc. Silattari:

- NCT Foglio 49, Part. 9;
- NCT Foglio 49, Part. 10;
- NCT Foglio 49, Part. 13 (registrato come fabbricato rurale);
- NCT Foglio 49, Part. 14;
- NCT Foglio 49, Part. 15;
- NCT Foglio 49, Part. 16 Sub. 1 e 2 (fabbricato rurale);
- NCT Foglio 49, Part. 17;
- NCT Foglio 49, Part. 18;
- NCT Foglio 49, Part. 20;
- NCT Foglio 49, Part. 21 (registrato come fabbricato rurale);
- NCT Foglio 49, Part. 22;
- NCT Foglio 49, Part. 37 (registrato come fabbricato rurale);

sono stati concessi in locazione tramite contratto di affitto di fondo rustico, alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], redatto in data 14/06/2021 e registrato presso l'Ufficio territoriale di Oristano in data 24/06/2021 al n. 001704 serie 3T e codice identificativo TWK21T001704000WE (vedi allegato n. 10).

Non dovrebbero essere registrate ufficialmente persone residenti nel fabbricato distinto in NCEU al Foglio 49 Part. 407, così come dichiarato in sede di sopralluogo dai sig.ri [REDACTED] (vedi allegato n. 2), non è stato possibile verificare tale dichiarazione in quanto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bosa è stato comunicato con note del 21/02/2023 e del 23/02/2023, che non è possibile certificare i residenti sulla base dei dati catastali di un immobile (vedi allegato n. 8).

Risulta registrato ed in corso di validità, relativamente agli immobili oggetto della presente procedura come sopra specificato, il contratto di affitto di fondo rustico, alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], redatto in data 14/06/2021 e registrato presso l'Ufficio territoriale di Oristano in data 24/06/2021 al n. 001704 serie 3T e codice identificativo TWK21T001704000WE, come dichiarato nella Nota rilasciata dall'Agenzia delle Entrate della provincia di Oristano in data 31/03/2023 (vedi allegato n. 6), contratto avente data certa precedente al pignoramento degli immobili, avvenuto in data 05/04/2022 rep. 224 tramite Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano trascritto in data 22/04/2022 R. gen. 4348 e R. part. 3531.

Il contratto di affitto di fondo rustico è opponibile alla procedura esecutiva, come previsto dell'art. 2923 del Codice Civile, ed ha scadenza fissata in data 31/12/2050.

Il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione, € 116.000,00 per la totalità del contratto, da corrispondere in rate annuali da € 4.000,00, deve considerarsi il "giusto prezzo", in quanto gli articoli 9 e 62 della L. 203/82, che indicavano le modalità di determinazione dell'equo canone agrario, sono stati dichiarati illegittimi dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 318/2002, in seguito alla quale nessuna legge è intervenuta a colmare il vuoto normativo, pertanto, in attesa di un intervento legislativo, la determinazione del canone di affitto agrario è rimesso alla contrattazione dei privati, i quali, al fine di evitare contestazioni successive alla stipula, procedono ai sensi dell'art. 45 L. 203/82

“sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali....”, nel presente caso, il contratto è stato redatto con l'assistenza dei rappresentanti delle Organizzazioni professionali agricole (Coldiretti della provincia di Oristano), e controfirmato dagli stessi, determinandone di fatto la congruità della cifra pattuita a titolo di canone di affitto ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

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

RISPOSTA AL QUESITO 10:

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

QUESITO 11: *indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

RISPOSTA AL QUESITO 11:

Gli immobili sono soggetti ai seguenti vincoli (vedi allegato n. 7):

Vincoli dovuti al PAI, parte dei mappali 9, 10, 14, 17, 18, 22, ricade all'interno della perimetrazione di cui al Decreto dell'Assessore ai LL.PP. 21.02.2005 n.3, in zona Hg3 del Piano di Assetto Idrogeologico

Vincolo di protezione delle bellezze naturali ai sensi della legge 29.06.1939, n.1497, l'intera area ricade nelle aree soggette al Piano Paesaggistico Regionale, Ambito di Paesaggio 11 Planargia, Art. 14 NTA - Ambiti di paesaggio costieri, art. 143 D.Lgs. 42/2004.

Non risultano gravati da altri vincoli, inoltre non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO 12: *determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta*

in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

RISPOSTA AL QUESITO 12:

Il più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto di causa, verrà stabilito mediante il metodo comparativo, quindi utilizzando il valore a metro quadro di superficie commerciale in condizioni normali di uso e manutenzione, opportunamente deprezzato e cioè adeguato alla sua vetustà ed allo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato oggetto di valutazione, per superficie commerciale si intende la superficie comprensiva della totalità delle murature interne più la superficie delle murature perimetrali.

Il più probabile valore di mercato dei terreni verrà stabilito mediante il metodo comparativo con il valore dei terreni aventi caratteristiche simili venduti in zona.

Verificato il mercato immobiliare locale, che presenta dei prezzi di vendita per fabbricati in agro di Bosa con destinazione abitativa e di tipologia simile a quello oggetto di stima, che oscillano tra i 1.200,00 €/mq e i 1.800,00 €/mq di superficie commerciale, verificato anche che la banca dati delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), nelle sue ultime valutazioni relative al periodo 2° semestre 2022, assegna ad immobili con destinazione d'uso abitativa di tipo economico, in stato conservativo normale, in zone periferiche un valore compreso tra 920,00 €/mq e 1.350,00 €/mq, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile in oggetto e della sua posizione in agro al confine tra il comune di Bosa ed il comune di Modolo, in uno stato di conservazione sufficiente e privo di finiture di particolare pregio, sono presenti segni di umidità di risalita nelle murature esterne ed interne, gli intonaci esterni mostrano segni di vetustà e richiedono lavori di manutenzione, alcune finiture interne, quali ad esempio le porte, sono assenti, si ritiene di dover adottare come valore di partenza, per il fabbricato distinto in NCEU al Foglio 49 Part. 407, per unità di misura **mq commerciale**, la quotazione: **V(a) 1.500,00 €/mq;**

Per il fabbricato rurale distinto nel NCT al Foglio 49, Part. 16, Sub. 1 e 2, diroccato ed allo stato attuale inaccessibile e pericolante, si ritiene di dover adottare il valore per unità di misura **mq commerciale: V(r) 50,00 €/mq;**

Per quanto riguarda il valore dei terreni, il cui utilizzo prevalente è vigneto cultivar "malvasia di Bosa", con le restanti aree divise tra percorsi interni e boscaglia, con quest'ultima che appare in stato di abbandono e priva di qualsiasi cura o utilizzo, il vigneto è tenuto in buon stato di manutenzione, la maggior parte del vigneto ha un'età di circa 25 anni, con una parte residuale costituita da un vecchio impianto risalente agli anni 50, il vigneto è coltivato in filari, disposti da nord a sud, posti ad una distanza di m 1,50 circa, con una densità di circa 5000 ceppi per ettaro, con tecnica di allevamento prevalente "guiot", nel vigneto è presente e va diffondendosi la malattia "mal dell'esca", i percorsi interni hanno una larghezza media di m 3,00 e sono costituiti da aree di terreno libere segnate dal passaggio dei mezzi; a seguito delle verifiche effettuate, valutati i valori di mercato per vendite di terreni ricadenti nel perimetro delle aree localizzate nel protocollo malvasia di Bosa doc, verificati i valori agricoli medi della provincia di Nuoro regione agraria n. 10, verificati i valori indicati negli atti notarili di compravendita nonché gli accertamenti effettuati dall'Agenzia delle Entrate sui valori di vendita di terreni con la medesima destinazione, con valori di mercato che vanno dai 60.000,00 €/ha

ai 100.000,00 €/ha, verificata l'età della vigna e la malattia presente che ne determineranno la necessità di reimpianto, si ritiene di dover adottare i seguenti valori per diversa tipologia di utilizzo:

- vigneto: $V_{t(v)}$ **46.500,00 €/ha**;
- percorsi: $V_{t(p)}$ **15.468,00 €/ha**;
- boscaglia: $V_{t(b)}$ **2.500,00 €/ha**;

Ciò premesso si determina quanto segue:

Valore fabbricato distinto in NCEU al Foglio 49 Part. 407 - V(A):

- Valore: $V(a)$ **1.500,00 €/mq**
- Sup. commerciale: S_c **118,87 mq**;
- Si dovrà applicare un coefficiente relativo a età, qualità e stato, considerando che il fabbricato è stato realizzato nei primi del 1900 e ristrutturato negli anni 2000, qualità sufficiente, con architettura corrente priva di particolari pregi, costruzione con materiali normali, in sufficiente stato di conservazione: coefficiente C_{eqs} **0,70**;
- Si dovrà portare in detrazione la percentuale del 5 % per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: coefficiente C_v **0,95**;

Si procede di seguito con il calcolo analitico del valore $V(A)$:

$$V(A) = V(a) \times S_c \times C_{eqs} \times C_v$$

$$V(A) = 1.500,00 \times 118,87 \times 0,70 \times 0,95 = 118.572,82 \text{ €}$$

Valore fabbricato distinto in NCT al Foglio 49, Part. 16, Sub. 1 e 2 - V(R):

- Valore: $V(r)$ **50,00 €/mq**
- Sup. commerciale: S_c **129,72 mq**;

Si procede di seguito con il calcolo analitico del valore $V(R)$:

$$V(R) = V(r) \times S_c$$

$$V(R) = 50,00 \times 129,72 = 6.486,00 \text{ €}$$

Valore dei terreni - V(T):

- valore vigneto: $V_{t(v)}$ **46.500,00 €/ha**;
- valore percorsi: $V_{t(p)}$ **15.468,00 €/ha**;
- valore boscaglia: $V_{t(b)}$ **2.500,00 €/ha**;
- superficie $S(v)$ ha 04.50.00, vigneto;
- superficie $S(p)$ ha 00.47.70 percorsi interni;
- superficie $S(b)$ ha 01.67.50 boscaglia;

Si procede di seguito con il calcolo analitico del valore $V(T)$:

$$V(T) = V_{t(v)} \times S(v) + V_{t(p)} \times S(p) + V_{t(b)} \times S(b)$$

$$V(T) = 46.500,00 \times 4,50 + 15.468,00 \times 0,477 + 2.500,00 \times 1,675 = 220.815,74 \text{ €}$$

Valore totale degli immobili V_{tot} :

$$V_{tot} = V(A) + V(R) + V(T)$$

$$V_{tot} = 118.572,82 + 6.486,00 + 220.815,74 = 345.874,56 \text{ €}$$

Al valore sopra stimato (V_{tot}), essendo tutti gli immobili oggetto della presente procedura concessi in locazione sino al dicembre 2050, (vedi allegato n. 10) andrà applicato un coefficiente di svalutazione per il mancato godimento del bene, pari a **0,70**; andranno inoltre portati in detrazione i costi da

sostenere per accertamento di conformità, come evidenziato in sede di risposta al quesito n. 6, e stabiliti in **€ 7.922,00**;

Il valore complessivo sarà **V**:

$$V = (V_{tot} \times 0,70) - 7.922,00$$

$$V = (345.874,56 \times 0,70) - 7.922,00 = 234.190,19 \text{ €}$$

Approssimabili a **234.190,00 €**.

QUESITO 13: *nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni;*

RISPOSTA AL QUESITO 13:

I fabbricati pignorati sono costruiti integralmente su Mappali pignorati.

Avendo espletato il mandato conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualunque delucidazione o chiarimento.

Bosa lì 5 aprile 2023

Il C.T.U.

(Geom. Claudio Casanica)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO n. 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALLEGATO n. 2: VERBALE DI SOPRALLUOGO;

ALLEGATO n. 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

ALLEGATO n. 4: TRASMISSIONE INFORMATIVA PER IL DEBITORE;

ALLEGATO n. 5: COPIA ATTO DI PROVENIENZA E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE;

ALLEGATO n. 6: RICHIESTA CONTRATTI DI LOCAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE E NOTA DI RISPOSTA;

ALLEGATO n. 7: DOCUMENTAZIONE TRASMESSA DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BOSA (OR);

ALLEGATO n. 8: DOCUMENTAZIONE TRASMESSA DALL'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI BOSA (OR);

ALLEGATO n. 9: CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA;

ALLEGATO n. 10: CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO;

ALLEGATO n. 11: VISURA ORDINARIA CAMERA DI COMMERCIO DI NUORO;