

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n° 682/1996

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 682/1996 del R.G.E., promossa
dalla [REDACTED];

contro:

i Sig.ri [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Con l'ordinanza del 3 gennaio 2024, notificata il 10/01/2024, e successivo verbale di giuramento del 10 gennaio 2024, il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nel Lungomare Poetto n° 180, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nel decreto del 11/11/2023, che si riportano di seguito.

“Limitatamente al fabbricato adibito a civile abitazione censito nel Foglio 32 mappale 875 (ex 85) che sconfina nel mappale 877 di proprietà di terzi per 22 mq, e al fabbricato adibito a deposito attrezzi



e macchinari censito nel **Foglio 32 mappale 875** (ex 85) che sconfina nel mappale **877** di proprietà di terzi per circa 65 mq;

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 dall'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.

16) che il ctu precisi, indicando il relativo valore e composizione,
quanti lotti è opportuno formare per la vendita del compendio al
miglior prezzo;

17) che il ctu indichi l'esistenza dello **sconfinamento** e il relativo rischio
di evizione, se possibile quantificando la diminuzione di valore.



PREMESSA.

Le operazioni peritali, a causa delle difficoltà d'accesso manifestate dai detentori del bene, si sono potute avviare solamente il giorno 11 aprile 2024 e solo con l'ausilio del Custode Giudiziario, il [REDACTED].

In tale data, alle ore 15,00 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia sito nella Località Barracca Manna sulla SP 2 al km 13,100 nel Comune di Uta.

Alle operazioni peritali hanno reso parte i Signori [REDACTED]
[REDACTED].

Nel corso del sopralluogo si è presa visione dello stato dei luoghi e sono state acquisite ulteriori informazioni riguardanti la procedura.

RISPOSTA AI QUESITI.**QUESITO N° 1**

1) L'informativa è stata inviata a mezzo pec all'indirizzo a [REDACTED] e consegnata il 17/02/2024.

QUESITO N° 2

2) a) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria i certificati attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dai quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.



b) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni.

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione ipoteca del 28/12/1982 iscritta a Cagliari il 13/01/1983 Casella 778 e Articolo 51.**

A favore:

[REDACTED].

Contro:

[REDACTED].

Capitale Lire 44.000.000 a garanzia di mutuo Lire 27.343.000.

Immobile: terreno NCT foglio 32 mappale 17 sub c.

Iscrizione del 17/04/1983 Rep. 4874 – Annotamento di riduzione di mutuo da Lire 27.343.000 a Lire 21.480.000. Trascritto a Cagliari il 17/11/1983 alla Casella 23.637 e Articolo 2.294.

- **Iscrizione ipoteca del 12/04/1983 iscritta a Cagliari il 05/05/1983 Casella 9860 e Articolo 698.**

A favore:

[REDACTED].

Contro:

[REDACTED].

Capitale Lire 44.000.000 a garanzia di mutuo Lire 21.480.000.

Immobile: terreno NCT foglio 32 mappale 17 sub c.



Iscrizione del 16/04/1983 – Annotamento di riduzione di mutuo da Lire 27.343.000 a Lire 21.480.000. Trascritto a Cagliari il 17/11/1983 alla Casella 29.638 e Articolo 2.295.

- **Iscrizione ipoteca del 10/08/1984 iscritta a Cagliari il 23/08/1984 Casella 19.357 e Articolo 1.579.**

A favore: [REDACTED]

[REDACTED].

Contro: [REDACTED].

Capitale Lire 150.000.000 a garanzia di mutuo Lire 90.663.000.

Immobile: terreno NCT foglio 32 mappale 17 sub c.

Annotamento di determinazione tasso interesse del 21/12/1984 –

Annotamento di riduzione di mutuo da Lire 90.663.000 a Lire 57.453.500. Trascritto a Cagliari il 04/03/1985 alla Casella 4.539 e Articolo 684.

Annotamento di erogazione somma del 21/12/1984 – Trascritto a Cagliari il 04/03/1985 alla Casella 4.540 e Articolo 685.

- **Iscrizione ipoteca del 26/04/1990 iscritta a Cagliari il 12/05/1990 Casella 12.872 e Articolo 1.693.**

A favore: [REDACTED]

[REDACTED].

Contro: [REDACTED].



Capitale Lire 130.000.000 a garanzia di mutuo Lire 64.881.000.

Immobile: terreno NCT foglio 32 mappale 85.

Annotamento di erogazione somma del 24/10/1990 – Trascritto a

Cagliari il 06/12/1990 alla Casella 31.499 e Articolo 5.302.

- **Iscrizione ipoteca del 16/12/1992 iscritta a Cagliari il 31/12/1992 Casella 29.257 e Articolo 4.266.**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale Lire 325.000.000 a garanzia di mutuo Lire 162.379.500.

Immobile: terreno NCT foglio 32 mappale 85.

- **Iscrizione ipoteca del 21/07/1993 iscritta a Cagliari il 05/08/1993 Casella 18.829 e Articolo 2.747.**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale Lire 276.500.000 a garanzia di mutuo Lire 138.020.500.

Immobile: terreno NCT foglio 32 mappale 85.

- **Iscrizione ipoteca del 20/01/1994 iscritta a Cagliari il 03/02/1994 Casella 2.221 e Articolo 310.**

A favore: [REDACTED]..

Contro: [REDACTED]

Capitale Lire 113.000.000 a garanzia di mutuo Lire 56.320.254.



Immobile: terreno NCT foglio 32 mappale 85.

- **Iscrizione ipoteca giudiziale del 26/04/1994 iscritta a Cagliari il 07/06/1994 Casella 11.998 e Articolo 1.915.**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ipoteca giudiziale di Lire 240.000.000 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di Lire 168.881.805.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 28/08/1996, repertorio n° 1.640.

Trascritto a Cagliari il 24/09/1996, Casella 20.957 e Articolo 14.967.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile: terreno NCT foglio 32 mappale 17 sub c.

- **Verbale di pignoramento di immobili** Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 30/11/1998, repertorio n° 1.726.

Trascritto a Cagliari il 11/12/1998, Casella 30.514 e Articolo 20.769.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il CTU ha verificato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

c) Il 17 febbraio 2024 il CTU ha acquisito la planimetria e la visura catastale dell'immobile. (Allegati 1 e 2).

d) L'atto di provenienza del bene con il quale i Sig.ri [REDACTED] divennero proprietari del bene pignorato è stato stipulato dal Notaio Dott. Miro Falchi il 09/07/1969 col numero di Repertorio 17.789 e Raccolta n° 7.431 e trascritto a Cagliari il 15/07/1969 alla Casella 11.826 e Articolo 9.468.

e) I Signori [REDACTED] sono entrambi deceduti.

QUESITO N° 3

3) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare costituita da un fabbricato ed un deposito per attrezzature agricole è edificata sulle porzioni di terreno ufficialmente identificate al Catasto dei Terreni al foglio 32 col mappale 875 e mappale 877.

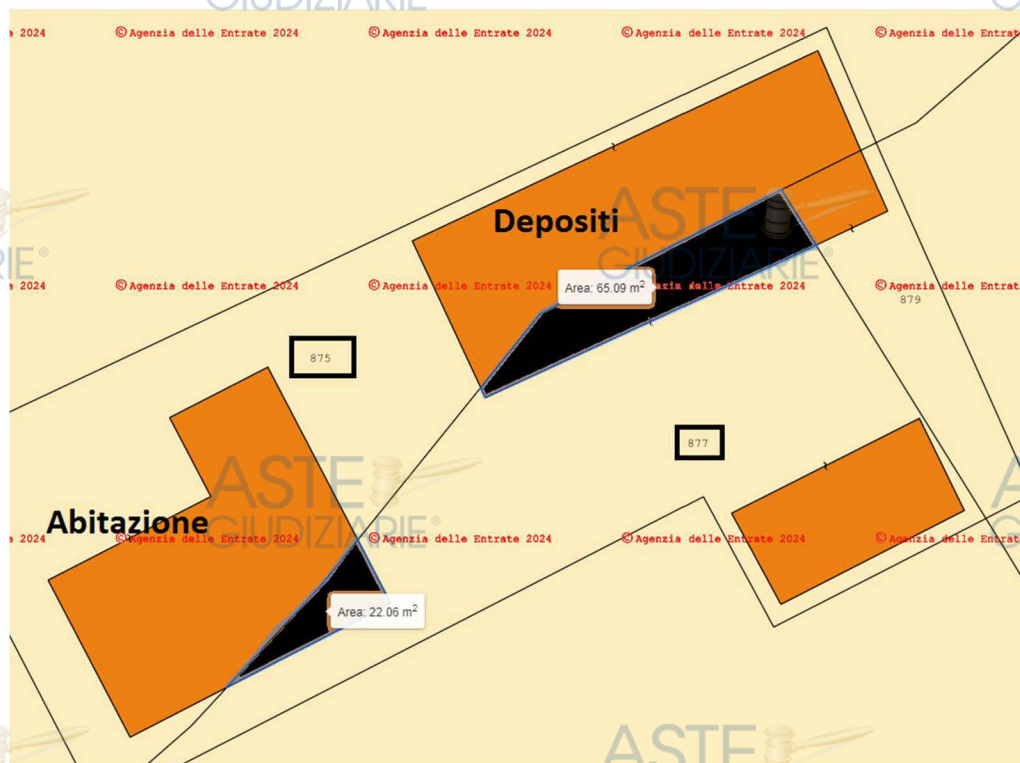
Il mappale 875 deriva dal frazionamento del mappale 85, che a sua volta deriva dal mappale 17 sub c.

Il mappale 877, che non è oggetto di pignoramento, deriva dal frazionamento del mappale 650 di proprietà di [REDACTED].

E' stato accertato ed è documentato dalle planimetrie catastali che esiste lo sconfinamento, in quanto una porzione del



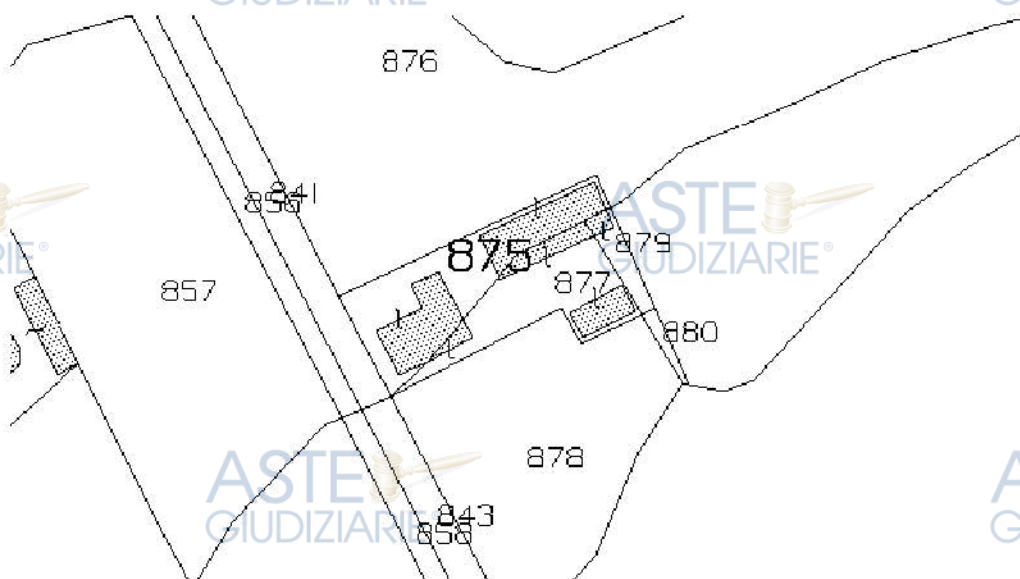
fabbricato insiste sul terreno censito al Catasto col mappale 877, così come una porzione del fabbricato utilizzato per ricovero delle attrezzature.



Ciò deriva dal fatto che la situazione di possesso e reale era differente da quella riportata graficamente sulle mappe catastali ufficiali e nel corso degli anni non è mai stata regolarizzata. Infatti i confini di fatto non coincidono con quelli tracciati sulle mappe catastali e l'intero edificio ricade nella porzione di terreno che faceva parte del terreno in possesso del Signor [REDACTED] che al Catasto era censito, con un confine differente col mappale 650. La situazione di fatto è visibile nelle fotografie aeree risalenti

alle epoche precedenti (consultabili sul sito della Regione Sardegna: sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree) nelle quali è possibile notare il confine di fatto materializzato con filari di piante e nelle quali si nota che l'intero edificio era compreso all'interno del confine di fatto che lo annetteva alla porzione di terreno in possesso del [REDACTED].

Tuttavia, la situazione ufficiale, come precedentemente detto è quella che certifica che l'edificio ed il fabbricato per ricovero attrezzi sono costruiti in parte sul mappale 875 e per piccole porzioni su quello censito sul mappale 877 di proprietà di terzi.



Estratto dalla planimetria catastale.

L'accesso ai fabbricati avviene attraverso un cancello carrabile che si affaccia sulla SP 2 al km 13,100, nel territorio comunale di

Uta, e percorrendo una strada sterrata censita con i mappali 839 e 841.



L'edificio per abitazione è articolato su due piani più un sottotetto praticabile ma al rustico.

Al piano terra gli ambienti sono stati separati in maniera da costituire due appartamenti uniti tra loro, uno in possesso del Signor. [REDACTED], mentre l'altro in possesso del Signor.

[REDACTED] Il primo piano costituisce un terzo appartamento in possesso del Signor [REDACTED].

L'accesso a tutti gli appartamenti è comune.

Il primo appartamento al piano terra è composto da un loggiato, un soggiorno, una cucina, un bagno, un ufficio e una camera. Il

secondo appartamento è suddiviso in una camera, un bagno e una cucina.

L'appartamento del primo piano è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, un corridoio ed un bagno.

Il piano sottotetto è al rustico ed è privo di finiture.

L'edificio utilizzato come ricovero attrezzi e mezzi è composto da sei locali con una tettoia e un bagno.

Le finiture degli ambienti dell'edificio utilizzato come abitazione sono di qualità media e in buono stato di conservazione.

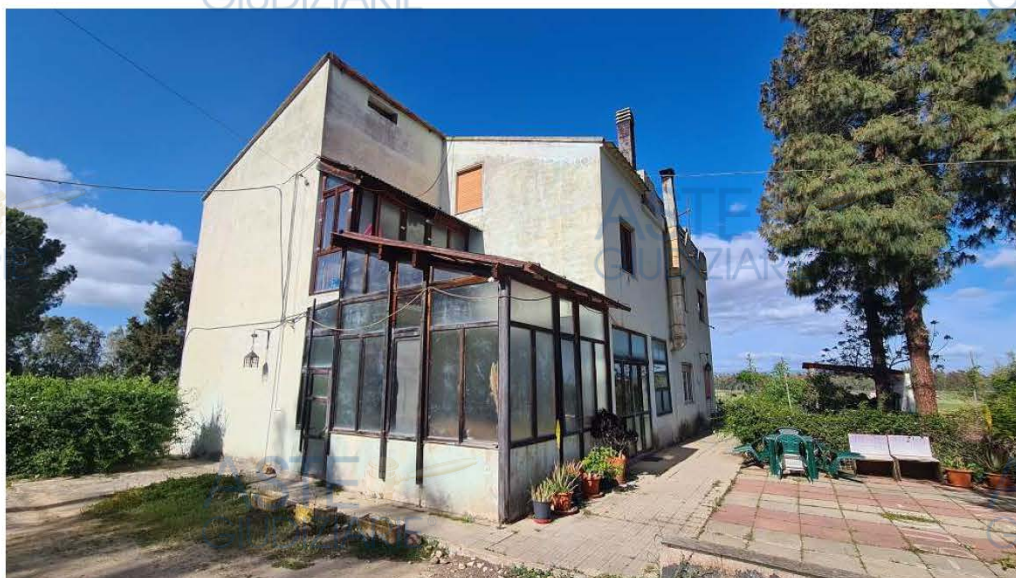
Le pavimentazioni sono state realizzate con mattonelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate e nei bagni e nelle cucine sono rivestite con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio e sono dotati di avvolgibili in pvc. Non vi è l'impianto di climatizzazione.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.





Viale d'ingresso (mappali 839 e 841) e prospetto dell'edificio ad uso abitazione.



Prospetto laterale dell'edificio ad uso abitazione.





Prospetto Sud



Prospetto Nord



Appartamenti piano terra.



Loggiato



Soggiorno



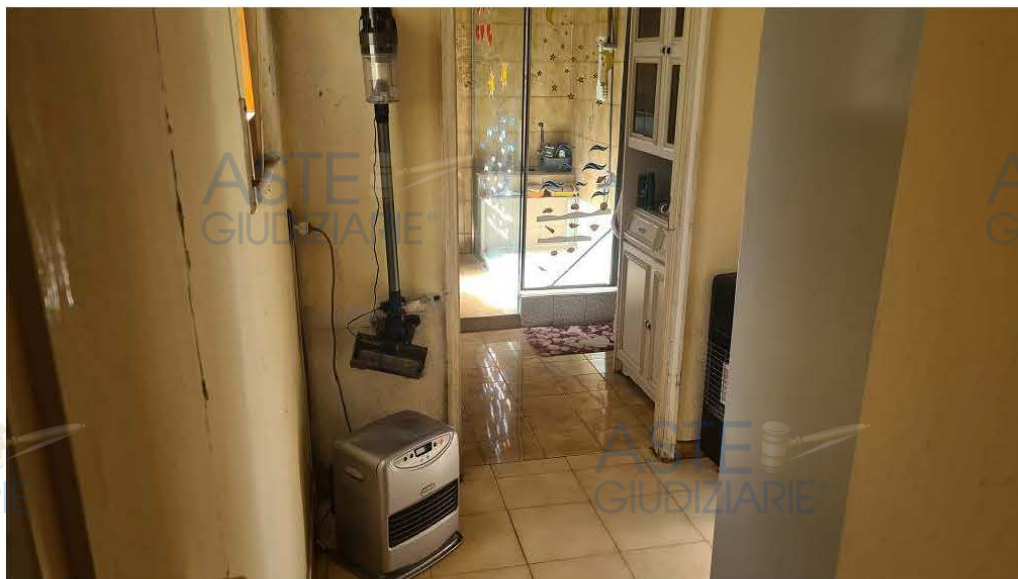


Camera



Cucina





Bagno

Appartamento primo piano.



Soggiorno



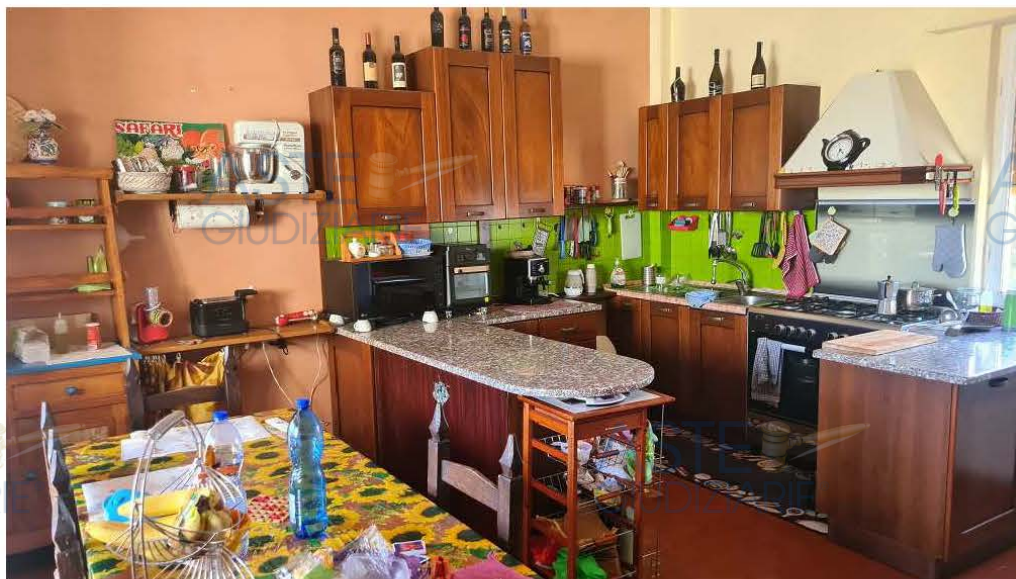


Camera



Bagno





Cucina

Le superfici utili dell'edificio utilizzato per abitazione sono le seguenti.

Piano terra	
Locali destinati al primo appartamento	
Loggiato	41,12 m ²
Soggiorno	22,56 m ²
Cucina	12,69 m ²
Bagno	8,60 m ²
Camera	13,76 m ²
Ufficio	23,52 m ²
Locali destinati al secondo appartamento	

Cucina	20,64 m ²
Camera	20,50 m ²
Disimpegno	3,42 m ²
Bagno	5,40 m ²
Vano scala	12,00 m ²
Totale superficie utile	184,21 m²
Primo piano	
Soggiorno	39,00 m ²
Cucina	18,80 m ²
Corridoio	9,10 m ²
Camera	24,50 m ²
Camera	15,84 m ²
Camera	14,08 m ²
Bagno	4,15 m ²
Totale superficie utile	125,47 m²
Piano sottotetto	
Totale superficie utile	146,34 m²

Edificio per ricovero attrezzi.

Si tratta di un fabbricato su un solo livello composto da sei vani,
una tettoia per il ricovero dei mezzi e un servizio igienico.

Le finiture sono vetuste e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria. La tettoia è stata costruita con lastre ondulate in cemento amianto.





Le superfici utili del fabbricato sono le seguenti:

Spogliatoi	19,50 m ²
Officina	35,00 m ²
Magazzino	20,00 m ²



Magazzino	21,00 m ²
Locale caldaie	21,50 m ²
Ripostiglio	19,30 m ²
Servizi igienici	4,68 m ²
Totale superficie utile	140,98 m²
Tettoia	110,42 m ²

I fabbricati confinano con i terreni censiti al Catasto nel foglio 32 e con i seguenti mappali: 841, 877, 879 e 876.

I dati catastali integrali del NCEU, aggiornati al 07/06/2024, sono i seguenti:

- Comune di Uta, Foglio: **32** Particella: **875**, categoria **F/6**
(fabbricato in attesa di dichiarazione in quanto dalla visura catastale che si allega (Allegato 2) risulta che sia stata fatta una "dichiarazione di variazione dello stato dei suoli sottoscritta da un soggetto non intestatario in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato-atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94".

Intestatari: [REDACTED]



QUESITO N° 4

4) 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.

QUESITO N° 5

5) Il fabbricato non è accatastato per il motivo esplicitato nella risposta al quesito n° 3.

QUESITO N° 6

6) I fabbricati vennero costruiti in forza della Concessione Edilizia n° 171/97 del 13/07/1999. Dal confronto tra le planimetrie allegate alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi non sono emerse opere abusive.

QUESITO N° 7

7) Si ritiene che la suddivisione in lotti dell'edificio o l'alienazione separata del fabbricato per abitazione da quella dei locali deposito siano inopportuni in quanto gli edifici sono reciprocamente funzionali e strettamente connessi con i terreni circostanti che costituiscono un'azienda agraria.

QUESITO N° 8

8) I beni sono pignorati per l'intero.



QUESITO N° 9

9) Gli edifici sono in possesso dei Signori [REDACTED]
[REDACTED] familiari dei Signori [REDACTED]
[REDACTED].

QUESITO N° 10

10) L'appartamento non è occupato dall'ex coniuge.

QUESITO N° 11

11) Sul bene pignorato non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 12

12) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 13

13) Per la valutazione del bene si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le



parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "il più probabile", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si approda è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del "più probabile" valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza



stimato.

a) Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

b) Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore



sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi.

Nel caso in esame si farà inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

c) Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica

che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un



offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta.

Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale situazione aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

d) L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare, e per la maggior parte dei beni in un'area geografica della Sardegna (Uta), ove attualmente le transazioni immobiliari non sono molto elevate. Ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di



servizi commerciali di base;

- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;
- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione.

Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione.

Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il

criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono

state svolte attingendo informazioni da professionisti, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole



24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene viene determinato anche considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Inoltre nel caso in esame è necessario tenere in considerazione il fatto che gli edifici in parte ricadono su un mappale non oggetto di pignoramento con il relativo rischio di evizione.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, che in questo caso sono costituite dal sottotetto dell'edificio per abitazione, dalla tettoia per il fabbricato dei depositi e dall'area circostante i fabbricati.

Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio da utilizzare per l'area circostante i fabbricati, secondo quanto stabilito dalle recenti "Linee Guida per le valutazioni degli immobili" adottato con un protocollo d'intesa tra i Consigli Nazionali degli Ordini Tecnici e l'Associazione Bancaria Italiana, esso dovrebbe essere assunto pari a 0,10 per la superficie sino a 25 m² e pari a 0,02 per



quella eccedente i 25 m².

La superficie del cortile in comune con l'appartamento sottostante verrà computata al 50%.

Il coefficiente di ragguglio per il sottotetto sarà 0,40, invece per la tettoia dell'edificio per depositi 0,30.

Nel caso in esame le pertinenze sono costituite da:

Sottotetto	146,34 m ²
Tettoia	110,42 m ²
Area pertinenza	396,75 m ²

I coefficienti di ragguglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze sono:

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le
Sottotetto	146,34 m ²	0,40	58,54 m ²
Tettoia	110,42 m ²	0,30	33,12 m ²
Area pertinenza	396,75 m ²	$(25,00 \times 0,10) + [(396,75 - 25,00) \times 0,02] = 9,93 \text{ m}^2$	
Superficie commerciale pertinenze			101,59 m ²

La superficie lorda coperta del fabbricato per abitazione è
(superficie lorda piano terra) + (superficie lorda primo piano) +
(superficie commerciale pertinenze + $\frac{1}{2}$ area pertinenza) = $208,89 \text{ m}^2 + 175,61 \text{ m}^2 + 58,54 \text{ m}^2 + \frac{1}{2} \times 9,93 = 448,00 \text{ m}^2$.

La superficie commerciale dell'edificio per depositi è pari a:

(superficie lorda coperta) + (superficie commerciale pertinenze +
 $\frac{1}{2}$ area pertinenza) = $159,19 \text{ m}^2 + 33,12 \text{ m}^2 + \frac{1}{2} \times 9,93 = 197,27 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che attualmente il prezzo di mercato di edifici ad uso abitazione di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona del Comune di Uta, con grado di finitura simile, oscilla intorno a $700,00 \text{ €/m}^2$.

Tale valore però dovrà essere decurtato sia per considerare la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto e sia per tenere in considerazione il fatto che l'edificio in parte ricade su un mappale non oggetto di pignoramento con il relativo rischio di evizione.

Per tali motivi si ritiene che il valore unitario per gli edifici privi di gravami stabilito in $700,00 \text{ €/m}^2$ debba essere ridotto della percentuale del 30% assumendo quindi il valore di $490,00 \text{ €/m}^2$.

Il valore dell'edificio per civile abitazione sarà: $448,00 \text{ m}^2 \times 490,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 219.520,00$.

Inoltre, dalle indagini effettuate risulta che attualmente il prezzo di mercato di edifici ad uso deposito e ricovero attrezzature di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona del Comune di Uta, con grado di finitura simile, oscilla intorno a



350,00 €/m². Tale valore, per i motivi esposti in precedenza sarà ridotto della percentuale del 30% e pertanto si adotterà quello pari a 245,00 €/m².

Il valore dell'edificio per depositi e ricovero attrezzi e mezzi agricoli sarà: $197,27 \text{ m}^2 \times 245,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 48.331,15$.

Il valore totale degli edifici costruiti sul mappale catastale 875 e dell'area di loro pertinenza sarà quindi pari a $\text{€ } 219.520,00 + \text{€ } 48.331,15 = \text{€ } 267.851,15$.

QUESITO N° 14

14) Per gli edifici non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO N° 15

15) La check list è stata predisposta e depositata telematicamente il 10 giugno 2024.

16) Il ctu precisi, indicando il relativo valore e composizione, quanti lotti è opportuno formare per la vendita del compendio al miglior prezzo.

Si ritiene opportuno che l'intero compendio comprendente gli edifici ed i terreni stimati dal Dott. [REDACTED] in € 244.800,00 non

sia frazionato in quanto l'intero complesso è un'azienda agricola ed i fabbricati ed i terreni sono reciprocamente funzionali



all'attività produttiva e costituiscono un'unica unità.

17) Il ctu indichi l'esistenza dello sconfinamento e il relativo rischio di evizione, se possibile quantificando la diminuzione di valore.

Si è data risposta nei precedenti quesiti nei quali si è dato atto dello sconfinamento catastale ed è stata quantificata la diminuzione del valore dei beni.

INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI.

Il giorno 8 giugno 2024 il CTU ha inviato al creditore procedente, la [REDACTED] la propria relazione e gli allegati in essa citati ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sempre lo stesso giorno, la relazione è stata inviata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] alla casella di posta elettronica:

[REDACTED]

ALLEGATI.

Si producono quale parte integrante della relazione:

- 1) Allegato 1 – planimetria catastale.
- 2) Allegato 2 – visura catastale.



3) Allegato 3 – Planimetria piano terra edificio abitazione
elaborata dal CTU.

4) Allegato 4 – Planimetria primo piano edificio abitazione
elaborata dal CTU.

5) Allegato 5 - Planimetria quotata piano terra edificio abitazione
elaborata dal CTU.

6) Allegato 6 - Planimetria quotata primo piano edificio
abitazione elaborata dal CTU.

7) Allegato 7 - Planimetria edificio depositi e ricovero mezzi
elaborata dal CTU.

8) Allegato 8 - Planimetria quotata edificio depositi e ricovero
mezzi elaborata dal CTU.

9) Relazione priva di dati sensibili del debitore.

10) Prospetto riassuntivo.

11) Verbale del sopralluogo



CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig.
Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegnò
la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 44 facciate
corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 8 giugno 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Enrico Montalbano

