

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II. GIUDICE DOTT.SSA FLAMINIA IELO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 287/2020 DEL R.G.E

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agronomo Mameli Mariano, nell' Esecuzione Immobiliare
promossa da

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Codice fiscale: 13048380151

via Valtellina 15/17

20159 - Milano

Avv. BAGHINO STEFANO CF:

ste.baghino@legalmail.it

creditore intervenuto

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Codice fiscale: 13756881002

via Giuseppe Grezar, 14

00142 Roma

Avv. PISANO MARIASSUNTA CF:

pct.depositi@pec.agenziariscossione.gov.it

contro

Codice fiscale:

via Municipio n. 34

09040 Segariu

Codice fiscale:

via Municipio n. 34

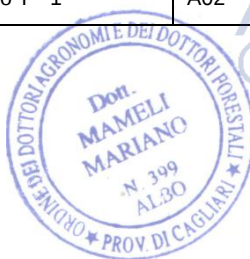
09040 Segariu

IMMOBILI

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Segariu	9	648		VIA MUNICIPIO Piano T - 1	A02	05	6 vani	Euro: 325,37

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. agronomo Mariano Mameli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nomina e giuramento.....	4
Precisazioni.....	4
1) Provveda a inviare all'esecutato l'informativa...	4
2)	4
2A) Verifichi, ... completezza della documentazione di cui all'art.567.....	4
Generalità della ditta.....	5
Descrizione dell'immobile	5
Provenienze Ventennali	6
Precisazioni.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
2B) Formalità pregiudizievoli	8
Precisazioni.....	9
2C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli	10
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale	10
2E) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il	10
3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	10
Confini.....	11
Consistenza	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Dati Catastali	12
4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del.....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	14
6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	18
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	18
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	18
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	19
11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	19
12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	19
13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	19
14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	21
15) Predisponga la check list dei principali controlli	21



NOMINA E GIURAMENTO

In data 28/03/2023, il sottoscritto dott. Agronomo Mameli Mariano, con studio in Via Roma, 13 - 09047 - Selargius (CA), email marianomameli@yahoo.it, PEC marianomameli@pec.epap.it, Tel. 338 33 95 307, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PRECISAZIONI

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

- 1) Comune di SEGARIU, via Municipio n 34, piena proprietà (per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) del fabbricato cielo terra distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648.

1) PROVVEDA A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA...

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

L'informativa è stata inviata ai debitori il 17.04.2023 a mezzo raccomandata A/R n. 618645543834 e ricevuta dagli stessi in data 24 aprile 2023.

2)

2A) VERIFICHI, ... COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567...

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;

Agli atti risulta:

- Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 2854 del 01.10.2020, Registro generale n. 28127, Registro particolare n. 20569, Presentazione n. 2 del 03.11.2020;
- Certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. con **menzione negativa** per il periodo 03/11/2000 - 03/11/2020;
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., redatto dal Dottor Notaio Frediani Viviana, Notaio in Alba (CN) con i seguenti contenuti:

09040 Segariu.

La procedura ha ad oggetto la quota: 1000/1000 Piena Proprietà.

ito in Comune di SEGARIU, v

ne	Foglio	Particella	Sub	Ind
u	9	648		VL

con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
PIENA PROPRIETÀ Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via MUNICIPIO Piano T - 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6, RC. €325,37	Dal 02/11/1988 al 12/07/2004	A FAVORE: gennaio 1934, codice , a fiscale , codice fiscale Segariu (CA) il fiscale CONTRO: fiscale .	SUCCESSIONE				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen. (Casella)	Reg. part. (Articolo)	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	02/11/1988	24697	16971	
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			SANLURI	30/05/1985	13	497	
			L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 21 febbraio 2005 ai numeri 4182/6161				
Quota di 1/3 Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via MUNICIPIO Piano T - 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6, RC. €325,37	Dal 12/07/2004 al 22/02/2005	A FAVORE: fiscale , fiscale a e codice fiscale	SUCCESSIONE				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen. (Casella)	Reg. part. (Articolo)	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	12/07/2004	25415	17798	
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			SANLURI	02/12/2003	80	720	

		CONTRO:	L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 21 febbraio 2005 ai numeri 4183/6162				
Piena Proprietà Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via MUNICIPIO Piano T - 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6, RC. €325,37	Dal 22/02/2005 al 17/04/2023 (fine periodo verificato)	A FAVORE: e fiscale	COMPRAVENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			DOTT. LUIGI POLLI	10/02/2005	23455	12425	
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen. (Casella)	Reg. part. (Articolo)	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	21/02/2005	6160	4181	
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

Si precisa che la nota di trascrizione del pignoramento non è stata depositata contestualmente all'iscrizione a ruolo (29.09.20) ma successivamente e unitamente alla relazione notarile (17.10.2020).

L'identificazione dell'immobile nella relazione notarile corrisponde a quella rinvenuta dallo scrivente presso l'agenzia del territorio in cui l'immobile è distinto al catasto fabbricati (NCEU) come:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Segariu	9	648		VIA MUNICIPIO Piano T - 1	A02	05	6 vani	Euro: 325,37

L'identificazione riportata nel pignoramento contiene anche il numero civico (via Municipio n.34) mentre nella nota di trascrizione, nella relazione notarile e nella visura catastale il dato è mancante. Lo scrivente ritiene non vi sia incertezza assoluta sul bene pignorato.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

2) 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;

Dalla Relazione Notarile e Nota di trascrizione in atti, integrate dal reperimento della visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornata al 19/02/2024, si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritta a Cagliari il 21/02/2005, registro generale n. 6164, registro particolare n.943
Rogito Notaio Luigi Polli sede Cagliari (Ca) rep. n. 23456/12426 del 10/02/2005
Immobili:
Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via
MUNICIPIO Piano T - 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6;
A favore di Banco di Sassari S.p.a. - Sassari - C.F.: 01583450901
Contro:
;
;
Capitale di euro 28.000,00 - durata anni 15 anni - Ipoteca di euro 56.000,00.

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Cagliari nn. 20569/28127 del 3 novembre 2020.
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Cagliari, Repertorio 2854 del 01.10.2020
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili:
Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via
MUNICIPIO Piano T - 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6;
A favore:
4MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04946080266;
Contro:
;
;
- **TRASCRIZIONE CONTRO - COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a Cagliari nn. 4184/6163 del 21 febbraio 2005.
Rogito Notaio Luigi Polli sede Cagliari (Ca) rep. n. 23456/12426 del 10/02/2005.

Immobili:

Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via
MUNICIPIO Piano T – 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6;

A favore della REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in Cagliari (CA), codice
fiscale 80002870923;

Contro: ;

;

Quadro D: divieto di alienazione e di locazione previsto dall'art. 7 della legge regionale n.
32/85 e ss.mm.ii..

- **TRASCRIZIONE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**

Trascritto a Cagliari il 21.02.2005, registro generale n. 6161, registro particolare n. 4182.

Denuncia di successione numero 13 volume 497 registrata a Sanluri (CA) e trascritta a Cagliari
il 2 novembre 1988 ai numeri 16971/24697.

Immobili:

Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.T. al foglio 9 particella 648, abitazione
di tipo rurale;

A favore di:

per la quota di 1/3 al coniuge

;

per la quota di 2/3 ai figli:

;

;

;

;

Contro:

.

- **TRASCRIZIONE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**

Trascritto a Cagliari il 21.01.2005, registro generale n. 6162, registro particolare n. 4183.

Denuncia di successione numero 80 volume 720 registrata a Sanluri (CA) in data 2 dicembre
2003 e trascritta a Cagliari il 12 luglio 2004 ai numeri 17798/25415.

Immobili per la quota di 1/3:

Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via
MUNICIPIO, Cat. A/2, Vani 6;

A favore di:

;

;

;

;

Contro:

.

Annotazioni a iscrizioni

- **Nessuna**

PRECISAZIONI

Sono state effettuate due ispezioni ipotecarie: per immobile e per soggetto, entrambe senza esito ed allegate.

2C) ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI ...

2) 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;

E stata acquisita la visura e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al NCEU in data 17.04.2023.

2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE ...

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

E' stato richiesto (il 18.04.2023) ed ottenuto (il 26.04.2023) dall'Agenzia delle entrate il seguente atto di provenienza ultraventennale:

Denuncia di successione numero 13 volume 497, registrata a Sanluri (CA) e trascritta a Cagliari il 2 novembre 1988 ai numeri 16971/24697.

2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL ...

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.;

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire in data 17.04.2023:

- il certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di stato civile, di residenza. Gli Esecutati risultano coniugati dal 10.10.1993 e i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati in data antecedente (rogito dell'atto di acquisto e contestuale rogito di mutuo del 10/02/2005).

3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO ...

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.);

Il fabbricato e l'area di pertinenza ad esso graffata sono distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Segariu	9	648		VIA MUNICIPIO Piano T - 1	A02	05	6 vani	Euro: 325,37

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Segariu	9	648	FU D ACCERT		0	1	40

FU D ACCERT: Fabbricato Urbano da accertare (Lo scrivente ritiene sia probabile l'esistenza di un errore nella redazione del tipo mappale in fase di accatastamento dell'immobile e la superficie reale è superiore rispetto alla superficie risultate in visura catastale).

CONFINI

Il fabbricato costituito da più corpi è edificato su un lotto ricadente in zona "B1 - Completamento residenziale" del PUC del Comune di Segariu. Il lotto ha una forma quasi rettangolare con orientamento est-ovest e l'edificio principale, che ha orientamento Nord-Sud, è edificato a quasi due metri dal confine est isolando una fascia di terreno inedificata in cui si affacciano le due finestre del piano terra. Il lato ovest confina con la via Municipio ed i lati nord e sud con lotti edificati di altre proprietà.

CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile oggetto di stima in termini di superficie netta e lorda è rappresentata nella tabella sottostante con evidenziate anche le destinazioni e le qualità come rinvenute.

	mq
Superficie lotto	166,73
Superficie coperta	117,64
Rapporto superf. coperta/lorda	70,56%
Camera 2 P.I. sx	13,78
Camera 3 P.I. dx	14,10
Camera 1 P.T. dx	11,34
Camera 4 P.T. sx	11,47
Cucina	13,67
Ingr.-disimp.	24,47
Cortile	34,98
Bagno	4,17
Terrazza	31,31
Loc. Dep. P.T.	3,20
Loc. Dep. P.I.	6,72
Tettoia P.T.	11,93
Tettoia P.I.	2,64
Rudere	8,89
Vano scale (per piano)	3,22

STATO CONSERVATIVO

La quasi totalità del fabbricato è antecedente al 01/09/1967 ad eccezione degli ambienti:

	mq
Loc. Dep. P.T.	3,20
Loc. Dep. P.I	6,72
Tettoia P.T.	11,93
Tettoia P.I	2,64

che risultano delle difformità edilizie ed edificati tra il 2005 ed il 2010 per confronto con le ortofoto disponibili nel portale Sardegna Territorio. Il lotto si sviluppa su un versante con la quota più bassa in corrispondenza dell'accesso sulla via Municipio n.14. Dall'accesso una rampa di scale supera il dislivello di 2,20 metri con la quota del cortile. Il bagno è edificato sulla quota + 0,15m rispetto al cortile mentre il fabbricato principale è edificato sulla quota +0,80 m rispetto al cortile e si accede attraverso 4 gradini. L'edificio non risulta avere pareti contro terra e sebbene abbia una ridotta superficie finestrata al piano terra non ha segni di umidità di risalita. Il primo piano è attualmente inutilizzato per infiltrazioni dalla copertura. Oltreché alla copertura, l'immobile necessita di interventi agli impianti idrici ed elettrici e agli infissi, sia interni che esterni. Complessivamente lo stato di conservazione è inferiore agli standard e la valutazione al m² terrà conto di un costo di ristrutturazione di € 300,00/m² calpestabile per adeguarlo ad una condizione "ordinaria" per la zona.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non ha parti comuni.

DATI CATASTALI

Il fabbricato e l'area di pertinenza ad esso graffata sono distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Segariu	9	648		VIA MUNICIPIO Piano T - 1	A02	05	6 vani	Euro: 325,37

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Segariu	9	648	FU D ACCERT		0	1	40

FU D ACCERT: Fabbricato Urbano da accertare

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rinvenuti durante il sopralluogo e la planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità in quanto non rappresentati nella planimetria catastale e sicuramente realizzate in epoca successiva e senza titolo edilizio idoneo:

Piano terra:

- Rudere della superficie di 8,89 m²;
- Tettoia della superficie di 11,93 m², con conseguente riduzione della superficie del cortile scoperto;
- Deposito della superficie di 3,20 m², la cui realizzazione ha comportato anche modifiche alla porta d'ingresso al fabbricato principale e conseguente riduzione della superficie del cortile;
- Finestra nell'ambiente posizionato a nord-est, censito al catasto come "pranzo", e come camera 4 nella planimetria attuale (Si anticipa che la finestra in oggetto è una difformità non sanabile per assenza della distanza minima dalla proprietà frontista).

Piano primo:

- Finestra nell'ambiente posizionato a nord-est e censito nelle planimetrie allegate come "camera 2";
- Tettoia della superficie di 2,64 m², con conseguente riduzione della superficie del terrazzo;
- Deposito della superficie di 6,72 m², con conseguente riduzione della superficie del terrazzo;

Risulta difforme anche l'altezza interna degli ambienti al piano terra misurata in 2,70 m in luogo di 2,85 m riportati in catasto. Inoltre nella rappresentazione catastale non si dà atto dell'esistenza di un dislivello tra cortile e fabbricato principale (+0,80 m) e di 4 gradini per consentire l'accesso. Queste ultime due difformità e altre lievi differenze di forma sono da attribuire ad approssimazione nell'accatastamento e non ad interventi edili successivi.

4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL...

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 erranei 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;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 30/06/1987 - 17/04/2023		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
	Comune di SEGARIU NCT fg. 9 part. 648 mq.140	, piena proprietà in forza di titoli antercedenti il 01.01.1980
Dal 30/06/1987 al 06/08/2003 Intestatari all'impianto.	Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via MUNICIPIO Piano T - 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6, RC. €325,37.	per la quota di 1/3. Per la quota di 2/3 i sig.

Dal 06/08/2003 al 22/02/2005 Variazione degli intestatari per passaggi causa di morte	Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via MUNICIPIO Piano T - 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6, RC. €325,37.	
Dal 22/02/2005 al 17/04/2023 Variazione degli intestatari per compravendita del 10/02/2005	Comune di SEGARIU fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 648, via MUNICIPIO Piano T - 1, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6, RC. €325,37.	 Proprietario in continuità per il periodo dal 22/02/2005 al 17/04/2023 (fine periodo verificato).

La descrizione contenuta nel pignoramento è attuale e identifica in modo univoco il bene.

5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....

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;

Si ritiene non sia strettamente necessario procedere all'accatastamento del "rudere" come locale collabente. Lo scrivente ha rilevato una superficie reale maggiore della superficie risultate in visura catastale ma si ritiene non strettamente necessario procedere all'accatastamento. Le difformità realizzate dopo l'accatastamento (risalente al 16.11.1985) sono per lo più non sanabili e stimate come da demolire in ripristino.

6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Segariu il fabbricato in oggetto ricade nella zona "B1 - Completamento residenziale". La normativa urbanistica per l'edificazione di abitazioni è richiamata all'art. 10 delle NTA:

"La superficie coperta complessiva di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non può superare il 60% della superficie del lotto stesso. L'altezza massima non può superare m. 7,50. In caso di ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione o nuova costruzione, nelle aree di pertinenza del fabbricato devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a mq. 1.00 per ogni 10.00 mc di costruzione adibita ad abitazione. [...] Comprende le aree adiacenti alla zona A con un tessuto viario ormai definito in cui ricadono edifici, in linea o isolati, che hanno subito nel tempo parziali trasformazioni, per cui non sempre possono essere riconoscibili i caratteri tradizionali del vecchio centro, e lotti non edificati.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di mutamento di destinazione d'uso, così come definiti dalla legge n. 457/78, sugli edifici esistenti.

Nei lotti edificati sono consentiti interventi di ampliamento, di sopraelevazione e di ristrutturazione; la demolizione e ricostruzione è consentita solo per i fabbricati che non presentano caratteri riconducibili alla tipologia tradizionale o per quelli in condizioni di totale degrado.

Nel caso in cui invece si dovesse riscontrare la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali la demolizione sarà concessa solo se la ricostruzione sarà conforme, nelle linee guida, all'impianto originario e in armonia con la situazione esistente e alla normativa specifica sulla conservazione e l'uso di alcuni tipi di materiali di cui al successivo art.11.

Sono ammessi gli interventi di demolizione di volumi accessori che determinano situazioni di degrado igienico, funzionale e formale senza tuttavia alterare l'andamento dei fronti prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

Per tutti gli interventi è obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica che descriva compiutamente la situazione esistente, riportando sia l'immobile oggetto della concessione che la situazione al contorno, al fine di dimostrare l'inserimento armonico dell'intervento proposto nell'ambiente circostante.

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, per quanto attiene l'indice fondiario massimo e la superficie coperta, non possono superare quelli generali di zona.

Nel calcolo della cubatura e della superficie coperta sono compresi tutti i fabbricati insistenti nel lotto, compresi quelli accessori.

Negli interventi di sopraelevazione la costruzione dovrà rispettare l'ingombro planimetrico del piano sottostante per mantenere inalterato l'impianto urbano e per consentire il razionale andamento dei profili stradali.

Negli interventi di risanamento e di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base del valore di 2,50 mc/mq, al fine del miglioramento delle condizioni igienico sanitarie degli edifici, è ammesso il completamento della volumetria esistente fino al raggiungimento dell'indice di 2,50 mc/mq,

Le nuove costruzioni da edificare su lotti liberi possono sorgere a filo strada o in arretramento, con distanza dai confini non inferiore a m. 4.00, a seconda della situazione al contorno. Nel caso in cui l'intervento preveda una soluzione in arretramento la continuità sul filo stradale deve essere assicurata dal muro di recinzione o valutabile secondo il disegno complessivo del fronte, in cui gli ingressi conservino e/o prevedano la struttura a portale.

Sia nel caso di soluzione a filo strada che in arretramento, al fine di realizzare soluzioni organiche degli isolati, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Qualora l'intervento preveda una soluzione in aderenza ai fabbricati esistenti, l'altezza dell'edificio in progetto dovrà uniformarsi al profilo dei fabbricati confinanti, anche se questo comporta il non utilizzo di tutta la potenzialità edificatoria ed una altezza inferiore a quella prevista dalle norme.

Questa prescrizione non deve essere considerata quando gli edifici in adiacenza hanno un solo piano fuori terra."

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Segariu si è appreso che non risulta "dato e/o documento cartaceo e/o informatico inerente titoli abilitanti all'edificazione, progetti di variante, sanatorie edilizie, pratiche di condono, certificati di agibilità e abitabilità riferiti all'immobile distinto nel catasto fabbricati del Comune di Segariu al foglio 9 mappale 648 nonché a nome dei soggetti indicati nella richiesta", e pertanto la planimetria catastale redatta il 16.11.1985 è la prima rappresentazione grafica rinvenuta dell'immobile in oggetto.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rinvenuti durante il sopralluogo e la planimetria catastale sono state già descritte le seguenti difformità e pertanto da considerarsi realizzate in epoca successiva e senza titolo edilizio idoneo:

- Piano terra:
 - Rudere della superficie di 8,89 m²;
 - Tettoia della superficie di 11,93 m², con conseguente riduzione della superficie del cortile scoperto;
 - Deposito della superficie di 3,20 m², la cui realizzazione ha comportato anche modifiche alla porta d'ingresso al fabbricato principale e conseguente riduzione della superficie del cortile;
 - Finestra nell'ambiente posizionato a nord-est, censito al catasto come "pranzo", e come camera 4 nella planimetria attuale (Si anticipa che la finestra in oggetto è una difformità non sanabile per assenza della distanze minima dalla proprietà frontista).
- Piano primo:
 - Finestra nell'ambiente posizionato a nord-est e censito nelle planimetrie allegate come "camera 2";
 - Tettoia della superficie di 2,64 m², con conseguente riduzione della superficie del terrazzo (difformità sanabile sebbene sia di realizzazione fatiscente);
 - Deposito della superficie di 6,72 m², con conseguente riduzione della superficie del terrazzo;

Risulta difforme anche l'altezza interna degli ambienti al piano terra misurata di 2,70 m in luogo di 2,85 m riportati in catasto. Inoltre nella rappresentazione catastale non si dà atto dell'esistenza di un dislivello tra cortile e fabbricato principale (+0,80 m) e di 4 gradini per consentire l'accesso. Queste ultime due difformità e altre lievi differenze di forma sono ragionevolmente da attribuire ad approssimazione nell'accatastamento e non ad interventi edili.

Dallo studio delle ortofoto del portale "sardegnaterritorio" e "sardegnafotoaeree", unitamente alle evidenze rinvenute in loco, si è appurato che la quasi totalità del fabbricato è antecedente al 01/09/1967 ad eccezione degli ambienti:

	mq
Loc. Dep. P.T.	3,20
Loc. Dep. P.I	6,72
Tettoia P.T.	11,93
Tettoia P.I (sanabile)	2,64

che risultano delle difformità edilizie non sanabili per superamento del rapporto superficie coperta/superficie lotto che risulta di 70,56%, contro il 60% di massimo prescritto dal PUC comunale, con un supero in termini di superficie coperta di 17,61 m² (eccetto la "Tettoia P.I." che risulta sanabile, sebbene sia realizzata in modo fatiscente).

Da un punto di visto delle volumetrie realizzate la situazione è riassunta in tabella:

	metri cubi
P.T. Edificio principale	252,65
P.T. Bagno	14,69
P.T. Rudere	34,59
Totale P.T. antecedente al 01/09/1967	301,93
P.T. Deposito	17,44
Totale P.T.	319,37
Totale P.I. antecedente al 01/09/1967	117,40
P.I. Deposito	15,77
Totale P.I.	133,17
Totale volumetria realizzata	452,54
Totale volumetria antecedente al 01/09/1967	419,33
Volumetria edificabile per NTA del PUC	416,83

Pertanto le volumetrie realizzate ante al 01/09/1967, da ritenersi legittime, risultano essere di poco superiori a quelle edificabili in base all'indice di 2,5 mc/mq previsto dalle NTA del PUC, e i due Depositi realizzati al piano terra e primo rappresentano pertanto delle eccedenze non sanabili.

Gli abusi risultano edificati tra il 2005 ed il 2010 per confronto con le ortofoto disponibili nel portale Sardegna Territorio, e per essi si calcolerà il costo di demolizione in pristino. Si anticipa inoltre che gli abusi non sanabili sono comunque degli ambienti di sgombero, realizzati al grezzo e fatiscenti (vedasi allegato fotografico).

La consistenza dell'immobile legittimo (escludendo gli ambienti costituenti abusi non sanabili e di cui verrà stimato il costo di demolizione) in termini di superficie ragguagliate è la seguente:

Destinazione	Superfici nette (mq)	Superfici lorde (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Camera 2 P.I. sx	13,78			
Camera 3 P.I. dx	14,10			
Camera 1 P.T. dx	11,34			
Pranzo	11,47			
Cucina	13,67			
Ingr.-disimp.	24,47			
Bagno	4,17			
Totale Vani	92,99	130,05	1	130,05
Terrazza	41,08		0,2	8,22
Cortile	61,13		0,2	12,23
Totale Superficie Commerciale (mq)				150,49

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio antecedente 01/09/1967 è costruito su fondazioni in pietra e muratura in pietra e mattoni in terra cruda (ladiri). Il solaio interpiano è in latero-cemento intonacato ed il tetto è in legno e in coppi sardi sull'incannicciato. La copertura risulta compromessa in più punti con diverse "luci" tra l'incannicciato. L'impermeabilizzazione della terrazza priva di pavimentazione soprastante è in guaina bituminosa. L'intonaco esterno è a base di calce idraulica naturale bianca, gli interni sono intonacati con premiscelati con finiture lisce di tipo civile. Il piano terra esternamente è in parte rivestito in pietra con funzione decorativa. Gli impianti idrico ed elettrico sono per lo più sotto traccia, ma elementari e in parte precari. Gli infissi interni sono in legno e gli esterni sono in legno, i più datati, ed in alluminio (taglio non termico) quelli più recenti. L'impianto fognario confluisce nella rete pubblica. L'acqua calda sanitaria è ottenuta con boiler da 80 lt posizionato nel cortile e serve unicamente il bagno esterno. Nella cucina è presente un camino angolare. I pavimenti sono prevalentemente realizzati con piastrelle in "graniglia" (frammenti di marmo/vetro impastati con cemento e coloranti e ossidi naturali), in alcuni ambienti la pavimentazione è in piastrelle in maiolica.

7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La presente perizia individua un unico lotto, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza e si ritiene non ulteriormente frazionabile.

8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

Il lotto in descrizione è pignorato per l'intero come somma delle quote di:

, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in via Municipio n. 34 - 09040 Segariu.

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

....

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);

In occasione del sopralluogo del 23 febbraio 2024, l'immobile è risultato occupato dagli Esecutati e famiglia per complessive 4 persone. Il dato è confermato dal certificato anagrafico di Stato di famiglia, rilasciato il 17.04.2023 e allegato alla presente.

E' stato inoltre verificata l'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 74701 del 19.04.2023), che con risposta del 21.04.2023 comunicava che "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risultano registrati atti/contratti di locazione/conduzione sull'immobile in esame".

10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Non ricorrono le condizioni.

11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

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

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

12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici (si allega inventario Terre civiche del Comune di Segariu).

13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

Tenuto conto degli abusi non sanabili e delle condizioni inferiori all' "ordinarietà" per la piazza di Segariu si ritiene idoneo stimare il valore di mercato con il valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato (civile abitazione unifamiliare in condizioni ordinarie per la piazza Segariu) ed il costo della trasformazione stessa (costi di demolizione e rimessa in pristino allo stato legittimo dell'immobile, sommati ai costi di ristrutturazione per il raggiungimento delle condizioni di "ordinarietà" per la piazza di Segariu). In sintesi: $V_t = V_{bt} - C_t$ dove: V_t = valore di trasformazione; V_{bt} = valore del bene trasformato; C_t = costo della trasformazione.

Per la stima del valore di mercato del fabbricato in condizioni ordinarie si ritiene idoneo il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa", che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (Segariu) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza, applicando opportuni correttivi per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per insufficienza di dati sulla piazza di riferimento di Segariu si ritiene percorribile estendere su un'area più ampia l'indagine di mercato. Il valore di mercato di un'abitazione unifamiliare in condizioni ordinarie nell'area estesa di Segariu è stimato in € 400,00/m².

La consistenza dell'immobile, come rinvenuto in occasione del sopralluogo, è stata oggetto di precedente trattazione (paragrafo "Consistenza").

Tuttavia ai fini estimativi è necessario utilizzare la consistenza dell'immobile in termini di superficie ragguagliate dopo le demolizioni previste. La consistenza in termini di superfici ragguagliate è stata precedentemente trattata (paragrafo "Regolarità Edilizia") ed è misurata in 150,49 mq.

Il valore di mercato dell'abitazione unifamiliare in condizioni ordinarie è stimato in € 60.197,78 (da € 400,00€/m² x 150,49 m²).

I costi di demolizione e messa in pristino sono quantificati a corpo in € 3000,00 comprensivo dei costi di conferimento a discarica. L'elenco delle difformità da rimuovere è oggetto di precedente trattazione nel paragrafo "Regolarità Edilizia" e si riporta qua integralmente:

- Demolizioni al Piano terra:
 - Tettoia della superficie di 11,93 m², con conseguente incremento della superficie del cortile scoperto;
 - Deposito della superficie di 3,20 m², la cui realizzazione ha comportato anche modifiche alla porta d'ingresso al fabbricato principale e conseguente incremento della superficie del cortile;
 - Finestra nell'ambiente posizionato a nord-est, censito al catasto come "pranzo", e come "camera 4" nella planimetria attuale.
- Demolizioni al Piano primo:
 - Finestra nell'ambiente posizionato a nord-est e censito nelle planimetrie allegate come "camera 2" (in alternativa la finestra in oggetto è una difformità sanabile);
 - Tettoia della superficie di 2,64 m², con conseguente incremento della superficie del terrazzo (in alternativa la tettoia in oggetto è una difformità sanabile);
 - Deposito della superficie di 6,72 m², con conseguente incremento della superficie del terrazzo;

Il costo di ristrutturazione è stimato forfaitariamente come costo unitario al mq comprensivo del costo tecnico della CILA in € 300,00/m², da applicare alla superficie netta di 92,99 m² (€ 27.898,15 da €300,00 x 92,99 m²).

Si ritiene non applicabile la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in quanto il procedimento di stima applicato ha previsto la decurtazione dei costi di ristrutturazione che incidono per quasi il 50% del valore di mercato ordinario e la ristrutturazione stessa è funzionalmente il momento in cui i "vizi" non emersi in fase di perizia possono essere rimossi.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi		
Valore ordinario fabbricato residenziale	€	60.197,78
Stima demolizione (-)	-€	3.000,00
Stima ristrutturazione (-)	-€	27.898,15
totale	€	29.299,63

Pertanto la stima del lotto in oggetto, dopo defalcazione dei costi di messa in pristino della legittimità dell'immobile e dei costi di ristrutturazione ammonta a € 29.299,63 ed a seguito di arrotondamento è determinata in **€ 29.500,00 (VENTINOVE MILACINQUECENTO/00)**.

14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

15) PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI

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;

La check list (formato excel) dei principali controlli è stata compilata ed è stato redatto un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word, entrambi allegati alla presente.

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Don.
MAMELI
MARIANO
N. 399
ALBO
PROF. GIUDIZIARI

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Mameli Mariano