



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 483/2000



Debitore:



Creditore Procedente:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa IELO FLAMINIA



Il CTU

Ing. Michele Altieri


ASTE GIUDIZIARIE

1



FOGLIO RIASSUNTIVO	3
PREMESSE	8
QUESITO N. 1	9
QUESITO N. 2	9
QUESITO N. 3	12
QUESITO N. 4	15
QUESITO N. 5	15
QUESITO N. 6	16
QUESITO N. 7	20
QUESITO N. 8	20
QUESITO N. 9	21
QUESITO N. 10	21
QUESITO N. 11	21
QUESITO N. 12	22
QUESITO N. 13	22
QUESITO N. 14	25
QUESITO N. 15	25
CONCLUSIONI	25
ALLEGATI	25
Check-list	
Foglio riassuntivo	
Allegato A) ricevuta raccomandata avviso al debitore	
Allegato B) Relazione fotografica	
Allegato C) Documentazione catastale	
Allegato D) Documentazione conservatoria	
Allegato E) Documentazione urbanistica	
Allegato F) Documentazione ufficio anagrafe	
Allegato G) Comparables	
Allegato H) Risposta Agenzia delle Entrate per ricerca locazione	



FOGLIO RIASSUNTIVO

TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.483/2000

n.	tipologia	UDM	risultanze
1	<i>Dati catastali</i>		Foglio 14 - Mappale 392 - Sub. 2
2	<i>residenza</i>		vico Garibaldi n. 10/12
4	<i>Proprietà</i>		
5	<i>conformità catastale</i>		CONFORME
6	<i>conformità urbanistica</i>		NON CONFORME
7	<i>Abusi</i>		sanabili in accertamento di conformità
8	<i>valore a mq</i>	€/mq	150,00
10	<i>superficie commerciale app.to</i>	mq	203,67
	<i>valore lordo</i>	€	30.550,50
14	<i>Costi sanatoria urbanistica</i>	€	3.000,00
15	<i>Valore netto (detratti costi sanatoria)</i>	€	27.550,50
17	<i>Dichiarazione di agibilità</i>		non presente
18	<i>informativa del debitore</i>		inviata A/R
19	<i>Continuità' delle trascrizioni</i>		sussiste la continuità nel ventennio
20	<i>Immobile divisibile</i>		NO
21	<i>verifica contratti di locazione</i>		L'immobile è utilizzato dal debitore
22	<i>conformità descrizione del bene</i>		consente individuazione del bene

CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 78.209,85
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	35820	23675	di data 01/12/2000
Atti opponibili?	Quali?		
Data di notifica (497 c.p.c.)			
Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)			
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo		
Documentazione depositata	precetto		
			si
atto di pignoramento			si
nota di trascrizione			si
DOCUMENTI MANCANTI			
attestazione conformità della			
documentazione da parte del legale			
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		
Scadenza in festivo?	Ottenuta proroga del termine?		
Numero immobili pignorati			1
Depositato certificato notarile (se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
Individuazione beni pignorati	DA PIGNORAMENTO: COMUNE DI VILLANOVAFRANCA CATASTO TERRENI F.14 MAPPALE 240 DATI ATTUALI: COMUNE DI VILLANOVAFRANCA - CATASTO FABBRICATI F.14 MAPPALE 392 SUB. 2		
Nome		(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
Nome		(si/no)	
Notifica ex art. 599 c.p.c.			
Nome			
Annotazione altri pignoramenti			
Reg. Part. 21465 Reg. Gen. 29328 RINNOVO PIGNORAMENTO DEL 13/09/2020			

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Michele Altieri, nato a Cagliari il 29/12/1972, C.F. LTRMHL72T29B354T, con studio in Cagliari nella Via Delle Rondini n. 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4220, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico con decreto di nomina del 14 maggio 2024, dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda, prima di tutto, ad 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 dei documenti 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'art. 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; alleggi, 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'art.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.

PREMESSE

Secondo quanto indicato nel pignoramento, la procedura esecutiva in oggetto riguarda un fabbricato residenziale costituito da un'unica unità abitativa, attualmente censito al catasto fabbricati del comune di Villanovafranca ed intestato al debitore, sig.

Attualmente il bene è così identificato:

Dati della richiesta		Comune di VILLANOVAFRANCA (Codice: 0947)									
Catasto Fabbricati		Provvisoria di CAGLIARI Foglio: 14 Particella: 392 Sub: 2									
INTESTATO											
1		117 Proprietà 10000 1000									
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Compartenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	14	392	2			A/2	7	9,99 m²	Totale: 113 m² di cui: 100 m² di cui: 13 m²	€ 910,00	Variazione del 04/11/2015 - Successione in linea dei dati di superficie.

Le parti della procedura in oggetto, ad oggi, sono:

Creditore Procedente:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

Debitori:

Il sopralluogo ha avuto inizio il 05/09/2024 alle ore 10.00 e si è concluso alle ore 11.30 dopo aver esaminato l'immobile oggetto di pignoramento. Sono inoltre state fatte indagini ed estratto copia di documenti presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
- Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei registri immobiliari
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cagliari 2 – verifica contratti di locazione
- Ufficio Tecnico del Comune di Villanovafranca – verifica dei progetti approvati
- Ufficio Anagrafe del Comune di Villanovafranca

QUESTITO N. 1

Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Come previsto nel mandato conferitomi, è stata inviata la raccomandata contenente l'informativa per il debitore e la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 12 ottobre 2023 alle ore 10.00 (allegato A – ricevuta raccomandata).

QUESTITO N. 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.

Nel fascicolo del provvedimento esecutivo in esame è presente la seguente documentazione:

- certificato notarile ex articolo 567 c.p.c. a firma del Dott. Carlo Mario De Magistris del 15/06/2001.

E' stata aggiornata per nominativo l'ispezione ipotecaria in Conservatoria. Tale ricerca non ha prodotto alcun risultato, a parte la rinnovazione dell'atto di pignoramento del 2000, e si conferma quanto riportato nel certificato notarile.

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

Compravendita a rogito del Notaio Felice Contu, trascritta Cagliari il 18/09/1989 casella 23756 articolo 17574.

b) Predisponga, sulla base dei documenti 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.

**ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 567
COMMA 2 C.P.C.**

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/1990 – Casella 4397 articolo 495 a favore del Credito Fondiario delle Casse di Risparmio delle Province Lombarde – ipoteca per complessive lire 150.000.000 a fronte di un mutuo di 75.000.000, ricevuto in data 29/01/1990 dal dott. Felice Contu repertorio 313513/33078

Trascrizione del 01/12/2000, casella 35820 art. 23675, a favore della Cariplo S.p.a. pignoramento immobiliare di lire 78.209.851, in forza di precetto notificato in data 02/10/2000 e relativo atto di pignoramento del 06/11/2000, cronologico 1055.

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA AGGIORNAMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA FINO AL 09/09/2024

PER FOLLESA GIOVANNI:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2009 - Registro Particolare 7513 Registro Generale 40226 - Pubblico ufficiale CONTU FELICE Repertorio 313513 del 29/01/1990 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in VILLANOVAFRANCA(CA)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 495 del 1990;

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2020 - Registro Particolare 21465 Registro Generale 29328 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1055 del 06/11/2000 - ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VILLANOVAFRANCA(CA)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 23675 del 2000;

PER PILI SANTINA:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2009 - Registro Particolare 7513 Registro Generale 40226 - Pubblico ufficiale CONTU FELICE Repertorio 313513 del 29/01/1990 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in VILLANOVAFRANCA(CA)
SOGGETTO DEBITORE - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 495 del 1990

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2020 - Registro Particolare 21465 Registro Generale 29328 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1055 del 06/11/2000 - ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VILLANOVAFRANCA(CA) - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23675 del 2000

L'aggiornamento ipocatastale in Conservatoria per soggetto è consultabile integralmente in allegato D) della presente relazione tecnica.

E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come risulta dalla certificazione notarile e dalle Ispezioni ipotecarie. Queste ultime, sono presenti in allegato D).

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.

Il sottoscritto ha estratto copia della visura storiche dell'immobile, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa (**ALLEGATO C – documentazione catastale**).

d) *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

L'atto di provenienza è presente nel fascicolo cartaceo depositato presso il Tribunale di Cagliari.

L'atto di provenienza è il seguente: TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/1989 - Registro Particolare

17574 Registro Generale 23756 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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.*

E' stato richiesto tramite PEC, il certificato di residenza dell'esecutato e richiesto l'eventuale certificato di matrimonio. La documentazione trasmessa dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Villanovafranca è consultabile in allegato F – documentazione Ufficio Anagrafe. I debitori risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento.

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L'Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1974 Numero 2 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

ANNOTAZIONI
Nessuna

Figura 1 – Stralcio dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio

QUESITO N. 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.).

3.1) Inquadramento generale

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella zona meridionale della Sardegna, nel comune di Villanovafranca (**ALLEGATO B – relazione fotografica**), in zona periferica. Si tratta di una zona a carattere residenziale confinante con aree a vocazione agricola. Viste le ridotte dimensioni del paese, a breve distanza, sono presenti servizi quali uffici postali, banche, scuole.

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato a destinazione residenziale con un piano seminterrato destinato a cantina/locale di sgombero ed il piano terra con cortile pertinenziale. Dalla precedente relazione tecnica, a firma dell'ing. Luca Boggio, non si sono rilevate modifiche dello stato dei luoghi.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE F. 14 - MAPPALE 392 - SUB 2: APPARTAMENTO

- COMUNE: VILLANOVAFRANCA (SU)
- VIA: VICO GARIBALDI, 10 (INGRESSO PEDONALE) / 12 (INGRESSO CARRABILE)
- SCALA: INTERNA
- FABBRICATO: 1 PIANO FUORI TERRA (RESIDENZIALE) ED 1 SEMINTERRATO (SGOMBERO)
- PIANO: PS1/PT
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO: fondazioni in cemento armato – muratura in blocchetti di cemento – solai in travetti prefabbricati e pignatte - copertura a falde inclinate aggettanti e rivestite in tegole – murature intonacate, recinzione in blocchetti di cemento con paletti e rete metallica. Sul prospetto la recinzione è realizzata sempre in blocchetti intonacati ed elementi in cemento sulla parte superiore.
- ANNO DI COSTRUZIONE: 1991
- FINITURE APPARTAMENTO: al piano terra le murature sono intonacate e tinteggiate; pavimenti in gres; zoccolino in gresporte in legno; infissi in alluminio e avvolgibili in pvc, soglie in granito, portoncino d'ingresso in pvc, bagno e cucina rivestiti in gres; le murature al piano seminterrato delle due cantine non risultano intonacate e tinteggiate;
- ALTEZZA UTILE APPARTAMENTO: PIANO TERRA H=2,84 m – PS1 H=2.30 m
- SUPERFICIE LORDA: PIANO TERRA 141,00 mq – PS1 84,00 mq
- SUPERFICIE CORTILE: 417 mq

- SUPERFICIE CALPESTABILE RESIDENZA: 194,70 mq
- CONFINI IN PLANIMETRIA CATASTALE: a sud-ovest con vico Garibaldi, a nord-ovest con il mappale 238 a nord-est con strada di circonvallazione agricole;
- IMPIANTI: acqua calda sanitaria con caldaia a gas collegata alla rete comunale – pompe di calore non funzionanti; impianto elettrico sottotraccia; idrico e fognario collegati alla rete cittadina; riscaldamento con stufa a pellet collegata a radiatori a parete
- DESTINAZIONE: residenziale
- VANI APPARTAMENTO: PIANO TERRA quattro camere da letto, un soggiorno-sala da pranzo, una cucina, un disimpegno, due bagni PIANO SEMINTERRATO: due cantine ed un bagno;
- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: All'interno del fabbricato le condizioni di manutenzione sono sufficienti anche se si rilevano notevoli tracce di umidità dovute alle mediocri condizioni di manutenzione delle facciate esterne per l'assenza della tinteggiatura e l'ammaloramento degli intonaci ed il conseguente distacco dello stesso intonaco nella vicinanza dei ferri di armatura. Il piano seminterrato non risulta ultimato con le pareti a grezzo;
- SERVITU': Il cortile esterno è gravato da servitù fognaria del comune di Villanovafranca.

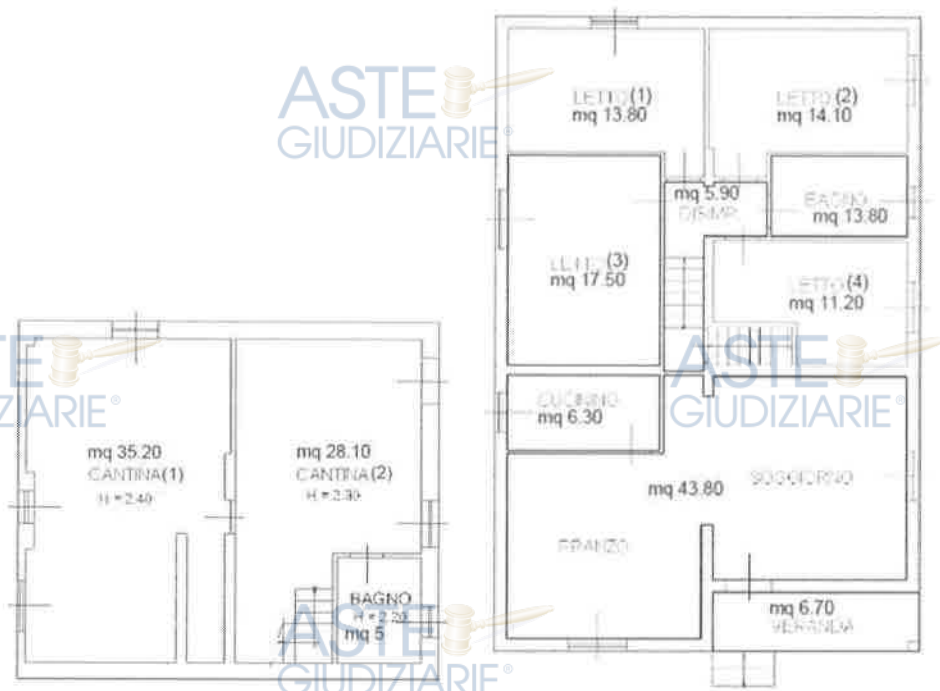
3.2 Superfici calpestabili

Figura 2 – Planimetria piano seminterrato e piano terra

Unità immobiliare Vico Giuseppe Garibaldi n. 10/12				SUP. Calpestabile (mq netti)
F. 14 Part. 392 Sub. 2	PT	1	letto (1)	13,80
	PT	2	letto (2)	14,10
	PT	3	letto (3)	17,50
	PT	4	letto (4)	11,20
	PT	5	bagno	13,80
	PT	6	disimpegno	5,90
	PT	7	cucinino	6,30
	PT	8	pranzo - soggiorno	43,80
	PT	9	cantina (1)	35,20
	PS1	10	cantina (2)	28,10
	PS1	11	bagno	5,00
totale				194,70

Tabella 1 – SUPERFICI RILEVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Le destinazioni e le superfici indicate nella tabella sono quelle riportate e calcolate dalla planimetria catastale.

QUESITO N. 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.

I dati indicati in pignoramento sono differenti ma **consentono l'individuazione del bene**.

In pignoramento è indicato l'immobile censito al C.T. al foglio 14 mappale 240 (soppresso) passato poi al catasto fabbricati come mappale 392 dal 02 marzo 2012.

QUESITO N. 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.

La planimetria catastale è sostanzialmente **conforme allo stato attuale**. Il confine sud-ovest riporta probabilmente una vecchia dicitura della strada di accesso (via Dante).

QUESITO N. 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'unità immobiliare ricade in zona B (completamento esterno – piano di fabbricazione agg.to maggio 1989).



Figura 3 – Zonizzazione Comune di Villanovafranca

STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE COMUNE DI VILLANOVAFRANCA -

3.0 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO ESTERNO -

3.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati :

Civile abitazione, attività artigianali e commerciali non moleste (sarto, calzaiolo, negozi e simili), uffici pubblici e privati, servizi pubblici, scuole.

3.2. - Attività edilizie consentite e limite di densità :

Sono consentiti gli ampliamenti, le trasformazioni, le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, purché non si superi l'indice fondiario di 3,00 mc/mq, comprendendo, al massimo, il 60% della superficie del lotto.

Il computo dei volumi dovrà effettuarsi con le modalità indicate all'Art.4 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983, ed al punto 2.2 delle presenti norme.

3.3 - Limiti di altezza e distanze tra fabbricati:

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella mediadai preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media di zona, determinata nella misura di m 7,00.

La minima distanza fra le pareti di edifici prospicienti, di cui almeno una finestrata, è di m 8,00. Per conseguenza l'arretramento minimo dai confini, quando non si costruisca su di essi, è di m 4,00.

Nelle strade in cui il tessuto urbano può considerarsi definito, è consentito allinearsi con i fabbricati esistenti.

Nei lotti ineditati o liberi a seguito di demolizione e

che si estendono sul fronte stradale per una altezza inferiore a 20 m, se non è possibile costruire in aderenza ed il rispetto dei distacchi comporta la non edificabilità dell'area o soluzioni tecniche inaccettabili, è consentito ridurre la distanza fra pareti finestrate nelle modalità e nei limiti fissati in proposito dal Codice Civile.

Fra pareti di edifici prospicienti, a distanza non inferiore al minimo stabilito in proposito dal Codice Civile, è consentito aprire finestre per migliorare le condizioni igieniche di variabili di luce diretta.

E' FATTO ASSOLUTO DIVIETO DI COSTRUIRE lungo i confini fra i lotti, e le aree in cui insistono:

- 1) attrezzature di interesse pubblico come piazze, parchi, impianti sportivi, scuole e simili; e
- 2) edifici di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale; e

L'arretramento minimo da detti confini è stabilito:

- in m. 4,00 per i casi di cui al punto 1);
- in m. 8,00 per i casi di cui al punto 2);

3.4 - Coperture :

Gli edifici potranno, indifferentemente, essere coperti a terrazza o a tetto. Nel secondo caso, le falde da riconoscere unicamente con elementi laterizi (coppi, marsigliesi, portoghesi), non dovranno avere i colmi sfalsati verticalmente, e strutture emergenti dalla loro compagine quali abbaini, torrioni e simili.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

L'immobile non è conforme alla situazione progettuale e a seguito di istanza ad accesso agli atti non è presente nei documenti trasmessi dal Comune di Villanovafranca la dichiarazione di agibilità.

Titoli abilitativi:

A seguito della richiesta di accesso agli atti sottoscritta dal sottoscritto CTU si è recato presso gli uffici comunali per prendere visione dei progetti approvati e delle relative licenze edilizie e di eventuali concessioni in sanatoria o varianti al progetto. Non si sono evidenziate ulteriori pratiche edilizie, inerenti il fabbricato in oggetto, da quelle descritte nella precedente perizia dell'ing. Luca Boggio (vedere ALLEGATO E - documentazione urbanistica).

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con la "Concessione per la esecuzione di opere" n.24/88, pratica 195/87, rilasciata a nome del sig. _____ il 22/3/1988 a

seguito della domanda del 11/12/1987, relativa alla *costruzione di un fabbricato per civile abitazione*, progetto redatto dal geom. Gianpietro Putzu e direzione lavori affidata al geom. Giuseppe Carta.

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 art. 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'art. 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.

Abusi edilizi riscontrati:

- **PIANO SEMINTERRATO:** diversa distribuzione degli spazi interni con l'eliminazione del locale caldaia, di due ripostigli, un disimpegno ed una lavanderia. attualmente il piano seminterrato è composto da due vani comunicanti ed un bagno realizzato al posto del locale caldaia
- **PIANO TERRA:** conforme
- **ESTERNI:** modifiche aperture sul prospetto ovest (PS1) con tamponamento dell'apertura per il passo carrabile, è presenza di una finestra al posto di porta-finestra; eliminazione di una finestra e successiva posa di vetro-mattone. Nel prospetto est (PS1) è stata invertita una porta con una porta-finestra.

La situazione attuale pertanto non è conforme allo stato progettuale ma è sanabile con la presentazione di un accertamento di conformità (art. 36 del d.P.R. n. 380/2001). L'accertamento di conformità, cioè il permesso in sanatoria è ottenibile per interventi realizzati in difetto del, o in difformità dal, titolo edilizio, alla condizione che le opere siano rispondenti alla disciplina urbanistico-edilizia vigente tanto al momento di realizzazione dell'opera, quanto al momento dell'istanza.

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.

SANATORIA URBANISTICA

A seguito di quanto espresso nel paragrafo precedente, vengono di seguito calcolati i costi per la presentazione di una pratica in accertamento di conformità delle opere non autorizzate comprensivo di sanzioni amministrative

Spese tecniche per accert.to di conformità comprendente le sanzioni amministrative 3.000 €

TOTALE

3.000,00 €

SANATORIA CATASTALE

L'immobile è conforme catastalmente.

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.

Nessuna osservazione

QUESITO N. 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 vendita è possibile esclusivamente in un unico lotto.

QUESITO N. 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

20

dall'art.577 C.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

L'immobile è interamente intestato al debitore:

Nell'atto di provenienza del 1989 risulta che il sig. acquistava in regime di comunione dei beni.

QUESITO N. 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);

L'immobile residenziale alla data del sopralluogo è risultato **occupato dal debitore ed i suoi familiari**.

Ad ogni modo è stata presentata tramite PEC istanza presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione. La stessa Agenzia delle Entrate comunicava tramite PEC che a seguito di ricerche effettuate **non è risultato alcun contratto di locazione in essere**.

QUESITO N. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nessuna osservazione.

QUESITO N. 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Gli obblighi a carico di , riportati in concessione edilizia e definiti dall'atto unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di Villanovafranca e autenticato dal Notaio Gianmassimo Sechi il 17/03/1988 e registrato a Cagliari il 25/03/1988 al n. 1245 avevano una durata di venticinque anni e sono dunque scaduti.

ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO N. 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.

Nessuna osservazione

ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO N. 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.

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita.

I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables trovati rispetto agli immobili in esame. La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

A Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 361 al metro quadro, con una diminuzione del 27,94% rispetto a Agosto 2023 (501 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Villanovafranca ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di € 562 al metro quadro.

A Agosto 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 9,37 al mese per metro quadro, con un aumento del 4,23% rispetto a Agosto 2023 (€ 8,99 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Villanovafranca ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di € 9,61 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,31 al mese per metro quadro.

Si rileva una dinamicità del mercato molto bassa. Sono presenti quasi esclusivamente annunci di case in vendita all'asta.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Preside: CADIANI

Comune: VILLANOVAFRANCA

Faccia/zone: Centro/ESTERNO ABITATO

Codice di zona: 01

Mittente catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Uso residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	650	1	1,3	2,2	1
Riforma di tipo economico	NORMALE	450	550	1	1,5	2	1

Figura 4 - dati rilevati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Dalle indagini effettuate e dalle interviste svolte agli operatori immobiliari locali è emerso che i valori medi di zona per immobili a destinazione residenziale nel centro abitato e di taglio medio- grande, sono compresi tra i 350€/mq ed il valore massimo di 700€/mq a seconda del livello di manutenzione e finiture degli ambienti.

Sono presenti per il Comune di Villanovafranca numerosi annunci immobiliari di vendita all'asta, con valori che variano dai 150€ ai 300€/mq e chiaramente distanti dai reali valori di compravendita.

Pertanto dopo avere comparato gli immobili simili per caratteristiche tipologiche, di manutenzione, di zona e tecniche costruttive, è stato attribuito un coefficiente correttivo sul valore a mq calcolato. Per l'abitazione, in considerazione di quanto esposto circa la possibilità di compravendita si è attribuito un valore inferiore ai valori rilevati. Pertanto viene attribuito, considerato il taglio grande dell'immobile, le sufficienti condizioni di manutenzione, il mercato immobiliare pressoché inesistente (soprattutto per le case all'asta all'interno di piccole realtà rurali) il valore di **150€/mq**. Tale valore apparentemente sottodimensionato è stato attribuito per l'interesse all'acquisto praticamente nullo per gli abitanti dello stesso paese e per gli imprenditori immobiliari e per le mediocri condizioni di manutenzione degli esterni che necessitano di una ristrutturazione integrale delle facciate, per la mancanza di tinteggiatura e ammaloramento degli intonaci e dei ferri di armatura

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali pertanto sono state calcolate considerando il 100% della superficie lorda residenziale, il 5% delle aree cortilizie, il 60% della veranda, il 45% del locale di sgombero.

tipologia	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
appartamento	residenziale PT	141,00	100%	141,00	150	21.150,00
	sgombero PS1	84,00	45%	37,80	150	5.670,00
	Veranda	6,70	60%	4,02	150	603,00
	cortile	417,00	5%	20,85	150	3.127,50
		648,70		203,67		30.550,50
a detrarre costi sanatoria catastale						0,00
a detrarre costi sanatoria urbanistica						3.000,00
TOTALE VALORE al netto costi sanatoria						27.550,50 €

Figura 5 – Valore con i costi rilevati da immobili all'asta

Il valore complessivo è stato ottenuto moltiplicando i metri quadri commerciali lordi per il valore di compravendita assunto a metro quadrato di superficie. I valori commerciali attribuiti all'immobile tengono in considerazione gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione attribuendo agli immobili di comparazione dei coefficienti correttivi.

Pertanto vista la congiuntura negativa del mercato immobiliare si suggerisce la vendita con i valori rilevati a mq per la vendita all'asta degli immobili residenziali.

Si riporta ad ogni modo il valore dell'immobile calcolato in regime di normale compravendita.

tipologia	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
appartamento	residenziale PT	141,00	100%	141,00	400	56.400,00
	sgombero PS1	84,00	45%	37,80	400	15.120,00
	Veranda	6,70	60%	4,02	400	1.608,00
	cortile	417,00	5%	20,85	400	8.340,00
		648,70		203,67		81.468,00
a detrarre costi sanatoria catastale						0,00
a detrarre costi sanatoria urbanistica						3.000,00
TOTALE VALORE al netto costi sanatoria						78.468,00 €

QUESTITO N. 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

Nessuna osservazione.

QUESTITO N. 15

Predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.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;

E' stata predisposta la check list ed il foglio riassuntivo che sono stati inseriti nella prime pagine della presente relazione.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

ALLEGATI

Check-list

Foglio riassuntivo

- Allegato A) ricevuta raccomandata avviso al debitore
- Allegato B) Relazione fotografica
- Allegato C) Documentazione catastale
- Allegato D) Documentazione conservatoria
- Allegato E) Documentazione urbanistica
- Allegato F) Documentazione ufficio anagrafe
- Allegato G) Comparables
- Allegato H) Risposta Agenzia delle Entrate per ricerca locazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele Altieri

