



TRIBUNALE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. n. 70/2019

Esecuzione promossa da:

████████████████████

creditore procedente

Contro

.....

debitore esecutato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cagliari, lì 29 luglio 2026

il C.T.U.

dott. ing. Sergio Meloni

Allegati:

- Allegato 1 – RILIEVO PLANIMETRICO FABBRICATO ED ELABORATI GRAFICI*
- Allegato 2 – RILIEVO FOTOGRAFICO*
- Allegato 3 – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI*
- Allegato 4 – ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.*
- Allegato 5 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA*
- Allegato 6 – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI*
- Allegato 7 – VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI
RICEVUTE CONSEGNA DOCUMENTI*



Procedimento di Esecuzione Immobiliare

iscritto al n. 70/2019 del R.G.E.

promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

c/

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 18.02.2025 il sottoscritto dott. ing. Sergio Meloni, nato a Cagliari il 01.06.70, libero professionista con studio in Cagliari al n° 3 della via Copernico, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3597 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

1. *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
2. *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del

D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R.380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento

subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

12. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

2. DESCRIZIONE DEI BENI ,PIGNORATI OGGETTO DI STIMA.

L'incarico assegnato al sottoscritto CTU è relativo alla stima del seguente immobile, di proprietà per la



quota di 1/1 della debitrice [REDACTED] in qualità di erede del defunto [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), deceduto in data 28.11.1992, sito nel Comune di Mandas (CA):

- Immobile residenziale distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella 2971, sub. 5, Via Sassari n.38, piano terra e primo.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Presa visione degli atti, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, a partire dal 17/07/2025 e fino al 08/07/2026, ha effettuato le verifiche catastali degli immobili, e acquisito visure e planimetrie
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mandas, in data 11.06.2025 e successivamente in data 17.09.2025, ha avviato la procedura per l'esame della documentazione depositata relativa all'unità immobiliare oggetto del pignoramento, terminata in data 25.11.2025.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI

Il sottoscritto ha proceduto, in data 09.07.2026, alla presenza del debitore sig.ra [REDACTED], ad un esame dettagliato dello stato dei luoghi, ad effettuare le verifiche sulla consistenza degli immobili tramite uno specifico rilievo di dettaglio, valutando la rispondenza con i progetti autorizzati e la presenza di eventuali abusi, nonché a realizzare uno specifico rilievo fotografico.

4. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 70/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.500,00

Ubicazione:	Comune di Mandas, via Sassari n. 38, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Fabbricato ad uso residenziale e aree esterne pertinenziali	Superficie commerciale	214,00 m ²
Descrizione:	L'immobile in esame è costituito da un fabbricato ad uso residenziale e da aree esterne pertinenziali, ubicato in una zona residenziale periferica del Comune di Mandas, a circa 800 metri dal centro storico comunale e a circa 200 metri dalla sede del Municipio. Confina a sud-est con via Sassari, a sud-ovest con via Nuoro, a nord-est e nord-ovest con proprietà di terzi estranei alla causa. Caratteristiche del fabbricato L'edificio, architettonicamente piuttosto semplice, risulta dotato di aree cortilizie pertinenziali sul prospetto anteriore e quello posteriore, mentre sul confine nord-est risulta edificato in aderenza all'immobile di proprietà dei fratelli della debitrice, con cui condivide parte della scala esterna di accesso al piano primo; la copertura risulta parzialmente a doppia falda e parzialmente a falda unica. Distributivamente gli ambienti interni si articolano come segue: - PIANO TERRA: dal cortile prospiciente via Sassari si accede al fabbricato attraverso la porta finestra che conduce al disimpegno da cui è possibile l'accesso a tutti i vani del piano, costituiti da ingresso/disimpegno, salone, cucina, bagno, e due camere da letto. In cucina è presente un caminetto in muratura, intonacato e tinteggiato, e una porta finestra da cui si accede al cortile posteriore, raggiungibile tramite una piccola scala. Si evidenzia che il cortile posteriore non risulta delimitato da quello adiacente di altrui proprietà. Tutti gli ambienti al primo terra risultano avere altezza pari a circa 3,20 m. - PIANO PRIMO: tramite la scala esterna si giunge al balcone da cui si accede all'immobile al piano primo composto da ingresso/disimpegno, due camere da letto, una cucina, un bagno e da una terrazza a livello. In cucina è presente un caminetto in muratura, intonacato e tinteggiato. Risulta controsoffittato con rete metallica a maglia quadrata intonacata, sostenuta con travicelli in legno. Tutti gli ambienti al piano primo risultano avere altezza pari a circa 2,85 m. I solai presentano evidenti e importanti segni di degrado sia dell'intonaco e delle tinteggiature, quali rigonfiamenti, esfoliazioni, distacchi ed efflorescenze, che delle parti strutturali, con evidenti segni di sfondellamento al piano terra e cedimenti del controsoffitto al piano primo, dovute oltre che alla vetustà anche ad infiltrazioni d'acqua e perdite dell'impianto idrico. Le pareti, realizzate con muraure in blocchi di pietra e laterizio, intonacate e tinteggiate, anch'esse con evidenti e importanti segni di degrado dell'intonaco e delle tinteggiature, quali rigonfiamenti, esfoliazioni, distacchi ed efflorescenze.		
Identificativi catastali	C.F.: Foglio 20, particella 2971 sub 5, piano T-1, cat. A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato		

5. RISPOSTE AI QUESITI.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione e dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:

Quesito n. 2

A) Verifiche della completezza della documentazione depositata agli atti.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

La documentazione catastale agli atti non risultava depositata.

La documentazione catastale agli atti non risultava depositata e, pertanto, si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali e le relative visure aggiornate, riportate nell'Allegato 3.

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Agli atti è presente la relazione notarile ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c., rilasciato dal notaio dott. [REDACTED] in data 19.02.2019, completo dei titoli di provenienza ultraventennale.

Da tale certificato risulta che l'originario mappale 1056 costituente l'area di sedime del fabbricato in esame pervenne al sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Bonu

in data 22.09.1966, repertorio n. 8144/4718, trascritto il 4.10.1966, casella 15372, articolo 13034.

Al fine di aggiornare ad oggi il sopracitato certificato, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ricerche per immobile presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, rilevando le seguenti provenienze e formalità aggiornate al 25.07.2026.

B) Elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli.

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari relativamente all'immobile sito nel Comune di Mandas, distinto in Catasto Terreni al foglio

20 particella 2971 sub. 5, riportate nell'Allegato 4, si redige il seguente elenco delle trascrizioni ed iscrizioni che gravano sull'immobile in oggetto:

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2019 Registro Generale 4850 Registro Particolare 3743 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2019 - Registro Particolare 3743 Registro Generale 4850 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI P.U.: <i>UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 283/2019 del 23/01/2019</i> A favore [REDACTED] Contro: [REDACTED] Unità negoziale: <i>unità abitativa in Comune di Mandas, con accesso dalla Via Sassari n. 38, sviluppantesi su piano terra e primo, con annessi tratti di cortile anteriore e posteriore, censita al Catasto dei fabbricati al foglio 20, particella 2971, sub. 5, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, RC Euro 344,73</i>
TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/2024 Registro Generale 4023 Registro Particolare 3192 DICHIARAZIONE DI EREDE	TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/2024 - Registro Particolare 3192 Registro Generale 4023 DICHIARAZIONE DI EREDE P.U.: <i>TRIBUNALE Repertorio 269/2024 del 22/01/2024</i> A favore [REDACTED] Contro: [REDACTED] Unità negoziale: <i>Fabbricato in Comune di Mandas, Via Sassari n. 38, piano terra e primo, censito al Catasto dei fabbricati al foglio 20, particella 2971, sub. 5, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, RC Euro 344,73</i>

Quesito n° 3

Descrizione degli immobili pignorati

L'immobile in esame, ubicato nel Comune di Mandas (CA), via Sassari, con accesso pedonale dal civico n. 38, risulta essere un fabbricato ad uso residenziale, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella 2971, sub. 5, piano terra e primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 216 mq, ultimato presumibilmente nel 1966, costituito da 2 piani fuori terra e da due cortili pertinenziali prospicienti il prospetto anteriore e quello posteriore.

Confina a sud-est con via Sassari, a sud-ovest con via Nuoro, a nord-est con proprietà [REDACTED] e nord-ovest con proprietà di terzi estranei alla causa.

L'immobile si trova in una zona residenziale periferica del Comune di Mandas, a circa 800 metri dal

centro storico comunale e a circa 200 metri dalla sede del Municipio.

L'edificio, architettonicamente piuttosto semplice, risulta dotato di aree cortilizie pertinenziali sul prospetto anteriore e quello posteriore, mentre sul confine nord-est risulta edificato in aderenza all'immobile di proprietà dei fratelli della debitrice, con cui condivide parte della scala esterna di accesso al piano primo; la copertura risulta parzialmente a doppia falda e parzialmente a falda unica.

Distributivamente gli ambienti interni si articolano come segue:

- **PIANO TERRA:** dal cortile prospiciente via Sassari si accede al fabbricato attraverso la porta finestra che conduce al disimpegno da cui è possibile l'accesso a tutti i vani del piano, costituiti da ingresso/disimpegno, salone, cucina, bagno, e due camere da letto. In cucina è presente un caminetto in muratura, intonacato e tinteggiato, e una porta finestra da cui si accede al cortile posteriore, raggiungibile tramite una piccola scala. Si evidenzia che il cortile posteriore non risulta delimitato da quello adiacente di altrui proprietà.

Tutti gli ambienti al primo terra risultano avere altezza pari a circa 3,20 m.

- **PIANO PRIMO:** tramite la scala esterna si giunge al balcone da cui si accede all'immobile al piano primo composto da ingresso/disimpegno, due camere da letto, una cucina, un bagno e da una terrazza a livello. In cucina è presente un caminetto in muratura, intonacato e tinteggiato. Tutti gli ambienti risultano delimitati orizzontalmente con un controsoffitto realizzato con rete metallica a maglia quadrata intonacata, sostenuta con travicelli in legno. Tutti gli ambienti al piano primo risultano avere altezza pari a circa 2,85 m.

I solai presentano evidenti e importanti segni di degrado sia dell'intonaco e delle tinteggiature, quali rigonfiamenti, esfoliazioni, distacchi ed efflorescenze, che delle parti strutturali, con evidenti segni di sfondellamento al piano terra e cedimenti del controsoffitto al piano primo, dovute oltre che alla vetustà anche ad infiltrazioni d'acqua e perdite dell'impianto idrico. Nel solaio della cucina e dell'ingresso al piano terra, in particolare, si è riscontrato il crollo quasi integrale delle pignate, dell'intonaco e del copriferro, lasciando in vista le barre d'armatura, ormai in avanzato stato di ossidazione.

Le pareti, realizzate con murature in blocchi di pietra e laterizio, intonacate e tinteggiate, anch'esse con evidenti e importanti segni di degrado dell'intonaco e delle tinteggiature, quali rigonfiamenti, esfoliazioni, distacchi ed efflorescenze, dovute oltre che alla vetustà anche ad infiltrazioni d'acqua e perdite dell'impianto idrico.

Le caratteristiche tecnico costruttive e distributive, rilevate durante gli accertamenti, come si evince dalle planimetrie e dalle fotografie allegate alla presente relazione, sono le seguenti:

FABBRICATO

STRUTTURE: strutture mista in cemento armato e muratura portante; solai d'interpiano del tipo misto (travetti in calcestruzzo armato con elementi in laterizio per l'alleggerimento); solaio di copertura realizzato con travi e travicelli in legno; tamponature realizzate con murature in blocchi di pietra e laterizio, e tramezzi in laterizio; ballatoio di accesso al piano primo realizzato con solaio in calcestruzzo armato con tipologia a sbalzo.

FINITURE ESTERNE: pareti esterne intonacate e tinteggiate, parziale copertura della terrazza al piano primo con lastre ondulate in fibrocemento, probabilmente contenenti eternit, copertura del fabbricato protetta con coppi in cotto

FINITURE INTERNE COMUNI AI PIANI: scala di accesso al piano primo con alzate e pedate in granito nella seconda rampa, in marmo nelle altre, e parapetto in profili metallici; pareti interne intonacate, lisciate e tinteggiate; pareti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica fino a circa 1,80; pareti dell'angolo cottura rivestite; pavimenti di tutti gli ambienti rivestiti con piastrelle di varie tipologie (ceramica e marmettoni), così come i battiscopa; serramenti esterni in legno con vetro singolo, dotati scurino interno a battente in legno, ad eccezione della camera al piano primo sulla destra per chi entra, con infisso e scurini in PVC di recente installazione; porte interne in legno massello con pannelli in fibra di legno nella parte inferiore e vetro in quella superiore.

IMPIANTI: impianti idrico sotto traccia, impianto elettrico parzialmente sotto traccia e parzialmente a vista; alimentazione dei fuochi della cucina con bombola a gas; impianto di riscaldamento assente; bagni dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria: wc, bidet, lavabo e vasca da bagno; scaldacqua elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta essere collegato alla rete idrica e fognaria comunale.

AREE CORTILIZIE PERTINENZIALI

- L'area cortilizia prospiciente il prospetto principale del fabbricato: della consistenza di circa m² 42,10, risulta costituita da parti pavimentate, in parte con piastrelle e in parte con battuto di cemento, e aiuole piantumate; risulta delimitata lungo la via Sassari dal muro di confine in pietra intonacata, con sovrastate recinzione metallica da un lato e con blocchi frangisole in cotto, mentre lungo la via Nuoro risulta delimitata dal muro di confine in pietra intonacata. La scala esterna di accesso al piano primo risulta condivisa con l'adiacente fabbricato di proprietà dei fratelli della debitrice.
- L'area cortilizia prospiciente il prospetto posteriore, cui si accede dalla cucina al piano terra tramite una rampa di scale costituita da tre gradini, risulta destinata a giardino e risulta indivisa rispetto all'area pertinenziale dell'immobile adiacente; lungo la via Nuoro risulta delimitata dal muro di confine in pietra intonacata, mentre dal lotto confinante a sud-est risulta delimitata con rete a maglia quadrata sorretta con paletti a T.

CONSIDERAZIONI SULL'IMMOBILE E SULLO STATO DI CONSERVAZIONE:

L'immobile e il giardino pertinenziale presentano un grado di finitura mediocre, così come lo stato di manutenzione e conservazione, infatti durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- *I prospetti esterni si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, mentre quello posteriore mostra evidenti e importanti segni di degrado dell'intonaco e delle tinteggiature;;*
La recinzione esterna presenta visibili danneggiamenti dell'intonaco, in particolare nei pilastrini e nelle zone in prossimità del cancello pedonale di accesso;
- *Il cancello metallico risulta in evidente stato di ossidazione;*
- *Gli infissi esterni e gli scurini necessitano di importanti interventi di manutenzione;*
- *Sono stati riscontrati danneggiamenti delle pareti del disimpegno al piano terra probabilmente per problemi dell'impianto idrico sanitario dell'adiacente bagno, nonché lesioni e ammaloramenti delle tinteggiature e degli intonaci nella parete verticale adiacente alla scala.*
- *Il solaio di copertura e quello di interpiano necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e di una attenta valutazione e verifica statica.*
- *Nell'intradosso del ballatoio di accesso al piano primo, realizzato con solaio in calcestruzzo armato con tipologia a sbalzo, si è riscontrato l'importante ammaloramento dell'intonaco e la presenza di lesioni della struttura in calcestruzzo armato.*

Tenuto conto di quanto sopra, si ritiene che l'immobile, nel complesso, necessiti di importanti interventi sia di manutenzione straordinaria che risanamento conservativo.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Sulla base dei rilievi effettuati risultano le seguenti superfici:

SUPERFICI NETTE

– PIANO TERRA

ingresso/disimpegno	m ²	12,27
soggiorno	m ²	16,27
camera 1	m ²	16,27
camera 2	m ²	16,35
cucina	m ²	16,36
bagno	m ²	5,41
Totale piano terra	m²	82,93

– PIANO PRIMO

ingresso/disimpegno	m ²	13,42
camera 3	m ²	17,73
camera 4	m ²	18,85
cucina	m ²	17,81
bagno	m ²	5,97
Totale piano primo	m²	98,51

SUPERFICI LORDE

superficie lorda piano terra	m ²	108,98
superficie lorda piano primo	m ²	89,27
superficie lorda terrazza	m ²	20,46
superficie lorda scala e ballatoio	m ²	8,85
superficie catastale aree cortilizie	m ²	69,02

Determinazione della superficie lorda commerciale

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile è stata effettuata sulla base del DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", e sulla base della prassi del mercato immobiliare di riferimento, che con

opportuni coefficienti di ragguaglio, andranno a modificare le superfici effettive come segue: verranno computate al 100% le superfici coperte a destinazione residenziale, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento esterne (queste ultime valutate al 50% se di confine), al 30% le superfici della terrazza, della scala e del ballatoio e al 10% le superfici delle aree cortilizie, pertanto:

$$S_{Lcomm} = m^2 108,98 + m^2 89,27 + m^2 26,46 \times 30\% + m^2 8,95 \times 30\% + m^2 69,02 \times 10\% = m^2 213,97,$$

arrotondata a m² 214,00.

Quesito n° 4

Accerti la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme allo stato riscontrato in fase di sopralluogo e ha consentito di individuare l'immobile pignorato.

Quesito n. 5

Verifica della conformità del bene alla documentazione catastale

Dalla situazione degli atti catastali informatizzati, l'immobile in esame, intestato per il diritto di proprietà per 1/1 a [REDACTED], nato a SEUI (SU) il 12/12/1912,

attualmente risulta così censito, come meglio individuato nelle allegate visure:

- Immobile sito nel Comune di Mandas, via Sassari n. 38, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 2971, subalterno 5 (Allegato 3.1), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 216 m² (escluse aree scoperte m² 198), piano T-1, rendita euro 344,73.

La planimetria catastale, acquisita dal sottoscritto, risulta in generale conforme allo stato attuale del bene con la sola eccezione della mancanza realizzazione della scala a chiocciola interna di collegamento tra i piani. Tale planimetria risulta l'ultima in atti in seguito alla variazione del 05/12/2012, Pratica n. CA0391751, in atti dal 05/12/2012, per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 35224.1/2012); con tale variazione venivano fusi l'immobile al piano terra, precedentemente identificato con il Subalterno 1 (Allegato 3.2), e l'immobile al piano primo, precedentemente identificato con il Subalterno 3 (Allegato 3.3), variazione realizzabile solo grazie alla dichiarata esecuzione della scala a

chiocciola interna, però mai realizzata.

Si evidenzia inoltre che con la variazione del 2012 l'originario terreno pertinenziale, identificato nel Catasto Terreni con la particella 1361, della superficie di m² 360 (Allegato 3.4), veniva frazionato nell'attuale particella 2971, della superficie di m² 178 (Allegato 3.5) e nell'adiacente particella 3996, della superficie di m² 182 (Allegato 3.6), sulla quale risulta edificato l'immobile adiacente a quello pignorato, di proprietà dei fratelli della debitrice.

Quesito n. 6

Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile, in base alla zonizzazione del territorio comunale prevista dal Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di Capoterra, ricade in ZONA B, SOTTOZONA B2 – COMPLETAMENTO ESTERNO, che consente l'uso residenziale e, pertanto, la destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Si riportano di seguito le principali prescrizioni previste dalle norme urbanistiche per la zona in esame:

– ZONA B2 COMPLETAMENTO ESTERNO

La zona B2 è estesa alle parti più recenti dell'aggregato urbano, già pressoché completamente urbanizzate, edificate e con struttura viaria in genere già definita attraverso allineamenti esistenti. I nuovi allineamenti segnati in planimetria sono vincolati nel caso di ricostruzioni o ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, o di esproprio dell'area di rettifica. Gli edifici possono essere del tipo in linea e possono sorgere al filo strada quando la larghezza stradale consenta il rispetto dei minimi distacchi tra pareti finestrate (mt.8).

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Gli arretramenti rispetto agli allineamenti stradali previsti potranno essere consentiti purché, mediante convenzione fra tutti i proprietari interessati, lo stesso arretramento venga assicurato per tutto il fronte dell'isolato, o per almeno un fronte di mt.50.

Questo arretramento dovrà essere destinato a parcheggi o spazio pedonale ad uso pubblico. Ove tale arretramento sia almeno di mt.2,50, l'area risultante potrà essere destinata ad uso privato con

l'obbligo di sistemazione a giardino.

Sono ammessi i distacchi dai confini laterali nella misura di mt.4; una misura diversa è ammessa previa convenzione tra i due proprietari confinanti nella quale si preveda un distacco tra pareti finestrate di almeno mt.8,00.

Per questa zona si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc /mq. di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura non può essere superiore a ½.

In caso di trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra, purché non eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente purché previsti nel Piano Particolareggiato.

L'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi e, in nessun caso i mt.10.

L'altezza di ciascun prospetto non può altresì essere superiore ad una volta e mezzo il distacco fra pareti finestrate (salvo quanto detto dall'articolo 10)

Sono ammesse le costruzioni accessorie di altezza inferiore ai mt.3,00, per una cubatura massima pari al 25% del fabbricato principale edificabile, precisando che tali costruzioni accessorie devono rispettare tutti i parametri edilizi di zona.

Norme comuni a tutte le sottozone: B1 e B2

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici (...) sono consentiti, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna. ai sensi dell'art. 52 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – Regione Autonoma della Sardegna.

Titoli edilizi fabbricato

Sulla base della richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto C.T.U., il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mandas, geom. Nicola Zedda, con nota del 25.11.2025, prot. AOO.C_C816.25/11/2025.0009500, trasmetteva riscontro a quanto richiesto, comunicando quanto segue: "A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali, non risulta depositata alcuna pratica edilizia riconducibile all'immobile in oggetto. Si precisa tuttavia che, da un controllo effettuato

sulle mappe e sulla documentazione storica disponibile, il fabbricato risulta già presente almeno a far data dall'anno 1967".

Verifica della conformità urbanistica

Relativamente alla normativa in materia si evidenzia che l'obbligo di preventivo titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati; solo con l'art. 10, L. 765/1967 (che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal 01/09/1967) tale limitazione è stata soppressa e l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato.

Pertanto, anteriormente all'entrata in vigore della L. 765/1967 (avvenuta il 01/09/1967) non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato, come nel caso specifico vista la dichiarazione rilasciata dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mandas, geom. Nicola Zedda.

A supporto di tale documento si evidenzia che il sopralluogo ha permesso di riscontrare nel fabbricato materiali coerenti con tale data di edificazione, e non sembrano essere stati eseguiti interventi successivi all'originale edificazione, anche se le prime planimetrie catastali in atti risultano presentate solamente in data 21.01.1987.

Per l'immobile in esame, per quanto accertato, non risulta richiesto e rilasciato il Certificato di Agibilità; allo stato attuale per conseguire tale requisito occorrono:

- Certificato o asseverazione d'idoneità statica rilasciato da un tecnico abilitato;
- Revisione degli impianti con relativa certificazione di conformità;
- Aggiornamento della planimetria catastale a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, tenuto conto della mancata realizzazione della scala a chiocciola interna di collegamento tra i piani.

Per quanto concerne, invece, la quantificazione delle spese necessarie per rilascio del Certificato di Agibilità, risulta necessario presentare una pratica SUAPE di Segnalazione certificata d'agibilità (SCA),

che prevede il deposito delle documentazioni sopraindicate oltreché il versamento dei diritti di segreteria. A tal fine risulta necessario incaricare un tecnico (o più tecnici) abilitati (per l'assolvimento delle specifiche pratiche tecnico amministrative, nonché reperire tutte le Dichiarazioni di Conformità e/o Rispondenza degli impianti (D.I.C.O. / D.I.R.I.), provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, vista la mancata realizzazione della scala a chiocciola interna di collegamento tra i piani, redigere l'Attestato di Qualificazione e di Prestazione Energetica (A.Q.E. / A.P.E.) e la Dichiarazione di Conformità alle norme relative al Risparmio Energetico.

Il sottoscritto stima che i costi da sostenere per il deposito della suddetta una pratica SUAPE di Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), comprensivi degli oneri professionali per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative e catastali, come meglio descritti precedentemente, il versamento dei diritti di segreteria, siano stimabili pari a € 5.000,00.

Quesito n. 7

Verifica della possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

Vista la natura dell'immobile in esame, si ritiene che lo stesso debba essere venduti in unico lotto

Quesito n. 8

Verifica della possibilità di divisione dei beni pignorati in natura

Dagli accertamenti effettuati risulta che gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva di

(LCHSLV12T12I706Y), deceduto in Mandas in data 28 novembre 1992, di cui la sig.ra

risulta erede, in virtù della Sentenza n. 269/2024, pronunciata in data 22.01.2024 dal Tribunale di Cagliari.

Quesito n. 9

Accertare se l'immobile sia libero o occupato e sulla base di quale titolo

Al momento del sopralluogo il fabbricato ad uso residenziale non risultava utilizzato come propria

abitazione dalla sig.ra [REDACTED]

Quesito n. 10

Accertare se l'immobile è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge

L'immobile risulta non abitato dal coniuge separato o ex coniuge.

Quesito n. 11

Verifica dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

I beni pignorati non risultano sottoposti ad alcun vincolo.

Quesito n. 12

Verifica della presenza di gravami 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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, né da livello, né da uso civico.

Quesito n. 13

Determinazione del valore commerciale

Per la stima del valore dei beni immobili di proprietà del defunto sig. [REDACTED], siti in Comune di Mandas, via Sassari n. 38, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, utilizzando in particolare il metodo sintetico comparativo. Con tale metodo si utilizzano come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate, in seguito, al fine di poter ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili, andranno aggiornati con dei coefficienti correttivi che tengano conto dei seguenti fattori intrinseci ed estrinseci propri delle unità immobiliare oggetto della stima (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada).

Inoltre è stata effettuata un'analisi specifica dell'andamento del mercato immobiliare generale e locale,

estrapolando ed elaborando tutti i dati necessari per la valutazione degli immobili.

Oltre le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle varie località in esame, il sottoscritto ha valutato, quale termine di confronto, anche le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle riportate sul portale BorsinolImmobiliarePro.

Il parametro di riferimento (€/m^2) è applicato alla superficie lorda commerciale degli immobili.

Sono state pertanto effettuate ricerche presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella località in esame, verificate anche mediante confronto con pubblicazioni e fonti pubbliche, ed è stata eseguita un'analisi comparata dei dati relativi agli immobili in vendita attualmente presenti sul mercato.

Le ricerche di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari hanno permesso di rilevare le quotazioni di compravendite di immobili comparabili a quelle da valutarsi.

STIMA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E AREE ESTERNE PERTINENZIALI

Le rilevazioni di mercato per immobili con destinazione d'uso commerciale, simili a quello in oggetto, valutati in condizioni di conservazione e manutenzione medi riportano quotazioni oscillanti tra 450,00 e 750,00 €/m^2 .

A titolo comparativo si sono verificate le seguenti quotazioni:

- quotazioni immobiliari riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre del 2025, che attribuiscono alle abitazioni civili, ubicate nella Zona B1 - Centrale/Centro Abitato del Comune di Mandas, che si presentano in normale stato conservativo, valori oscillanti tra 500,00 €/m^2 e 700,00 €/m^2 ;
- quotazioni immobiliari riportate sul portale BorsinolImmobiliarePro aggiornate a gennaio 2026 che attribuiscono alle abitazioni in stabili di fascia media ubicati nel Centro Sorico del Comune di Sant'Antioco, che si presentano in normale stato conservativo, valori minimi, medi e massimi rispettivamente pari a 467,00 €/m^2 , 572,00 €/m^2 e 677,00 €/m^2 .

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di

mercato dell'immobile in oggetto, rilevato sul posto da indagini dirette e dai borsini immobiliari sopra riportati, €/m² 600,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

Tale valore andrà aggiornato con dei coefficienti correttivi che tengano conto degli specifici fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile in esame (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

Coefficiente di zona: tenuto conto che l'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro urbano, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 0,95.

- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, delle dimensioni degli ambienti e alla loro altezza interna, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 1,00.
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto del mediocre stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, delle problematiche di sfondellamento del solaio di interpiano e delle infiltrazioni nel solaio di copertura, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,85.

Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della superficie commerciale e della scarsa richiesta di immobili nel mercato locale, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,90.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi sopra descritti, si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo: $0,95 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,90 = 0,727$.

Il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta pari a: €/m² 600,00 x 0,727 = €/m² 436,05, arrotondato a €/m² 450,00.

Pertanto la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, tenuto conto della superficie lorda commerciale precedentemente determinata, risulta pari a: €/m² 450,00 x m² 214,00 = € 96.300,00.

Correzione della stima

L'esclusione della garanzia per vizi della cosa, sancita dall'art. 2922 C.C. per la vendita forzata compiuta nell'ambito dei procedimenti esecutivi rende meno appetibile l'acquisto degli immobili, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato che compensi l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Il sottoscritto adotta una valutazione discrezionale, non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, giudicando applicabile, nel caso specifico, uno sconto del 5 % sul valore più probabile di mercato stimato.

Il valore così determinato andrà ulteriormente ridotto dei comodi negativi precedentemente determinati necessari all'ottenimento della conformità catastale e urbanistica dell'immobile:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi = € 96.300,00 x 5% = **€ 4.815,00**

Comodi negativi = **€ 5.000,00**

Pertanto si stima che il valore di vendita del fabbricato ad uso residenziale, distinto al Catasto

Fabbricati al Foglio 20 particella 2971 sub. 5 e da aree esterne pertinenziali, risulti pari a:

€ 96.300,00 - € 5.000,00 - € 4.815,00 = € 86.485,00, arrotondato a **€ 86.500,00 (diconsi euro**

ottantaseimilacinquecento/00).

Quesito n. 14

Spese fisse annue di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate

Non si sono riscontrate spese fisse annue di gestione, manutenzione e condominiali attribuibili agli immobili pignorati.

6. CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto con la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia ricevuta e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari. La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014, ed inviata in

copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Con osservanza

Cagliari, 29 luglio 2026

Il Consulente Tecnico D'ufficio
dott. ing. Sergio Meloni

7. ALLEGATI

Allegato 1 – RILIEVO PLANIMETRICO FABBRICATO

Allegato 2 – RILIEVO FOTOGRAFICO

Allegato 3 – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 4 – ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Allegato 5 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Allegato 6 – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Allegato 7 – VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

RICEVUTE CONSEGNA DOCUMENTI

Sommario

1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO.....	1
2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
4. SCHEMA RIASSUNTIVO.....	6
5. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n. 2.....	7
Quesito n° 3.....	8
Quesito n° 4.....	13
Quesito n. 5.....	13
Quesito n. 6.....	14
Quesito n. 7.....	17
Quesito n. 8.....	17
Quesito n. 9.....	17
Quesito n. 10.....	18
Quesito n. 11.....	18
Quesito n. 12.....	18
Quesito n. 13.....	18
Quesito n. 14.....	21
6. CONCLUSIONI.....	21
7. ALLEGATI.....	22