

STUDIO PROFESSIONALE
Geom. GIAN RAIMONDO CANCEDDA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
VIA LEONCAVALLO, 23 - 09045 QUARTU S'ELENA
TEL. 3298838224

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE INERENTE ALLA PROCEDURA
ESECUTIVA REG. GEN. N° 168/2024 PROMOSSA
DA:

CREDITO EMILIANO S.P.A.

Rappresentata dagli **Avv. ^{ti}**

FERNANDO AMOROSO

VITO ANTONIO MARZO

CONTRO

MANCONI DANIELA

Giudice: DOTT.SSA COCCO SILVIA

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	CREDITO EMILIANO S.P.A.		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	150.653,11
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	28137	21975	di data 22/08/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		13/07/2024
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		02/10/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		19/07/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	19/09/2024
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	19/07/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Ottenuta proroga del termine?	no
Scadenza in festivo?	no	Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	QUOTA 1/1 U.I.U. SITA IN DOLIANOVA DISTINTA AL C.F. FOGLIO 34 PARTICELLA 1569 SUB.19		
	QUOTA 1/1 U.I.U. SITA IN DOLIANOVA DISTINTA AL C.F. FOGLIO 34 PARTICELLA 1569 SUB.8		
	GIUDIZIARIE®		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		no	
		no	
		no	
	Nome	(si/no)	
Notifica ex. art.599 c.p.c.		no	
		no	
		no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
FOGLIO RIASSUNTIVO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N°168 DEL
R.G.E.I. DELL'ANNO 2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa COCCO SILVIA**

C.T.U.: **Geom. Cancedda Gian Raimondo** (gianraimondo.cancedda@geopec.it)

Creditore procedente:

CREDITO EMILIANO S.P.A.

elettivamente domiciliata in Tricase, alla via Cadorna n°23 presso lo studio degli
Avv.ti: Fernando Amoroso e Vito Antonio Marzo
rappresentata da:

- avv. Fernando Amoroso (amoroso.fernando@ordavvle.legalmail.it)
 - avv. Vito Antonio Marzo (vitoantonio.marzo@pec.it)
- Con studio in Tricase, alla via Cadorna n°23

Debitore esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile:

Immobile sito nel Comune di Dolianova in Viale Dante 26 e Via Sanjust n°1
dati catastali (Catasto Fabbricati):

Comune di Dolianova, foglio 34, particella 1569 sub.19 cat. A/3 CL.3 Vani 6

Comune di Dolianova, foglio 34, particella 1569 sub.8 cat. C/6 CL.2 - 37 mq



• PREMESSE

Con provvedimento del 03 ottobre 2024 il sottoscritto Geom. Gian Raimondo Cancedda iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°2006 è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Cocco Silvia, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la procedura in epigrafe.

in data **24 ottobre 2024 protocollo n. 21560** ha inviato la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Dolianova;

in data **31 ottobre 2024 protocollo n. 27485** ha inviato la richiesta per l'ottenimento del certificato di stato Civile presso il Comune di Decimomannu;

in data **04 novembre 2024 protocollo n. 5663** ha inviato la richiesta per l'ottenimento del certificato di matrimonio presso il Comune di Gonnostramatza;

in data **08 gennaio 2025** ha inviato l'informativa al debitore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno presso l'indirizzo nel certificato di stato civile;

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha provveduto a recarsi in data 31 gennaio 2025, presso l'immobile ricadente nella procedura, ubicato in Dolianova, Viale Dante n°26 e Via Sanjust n°1, nel corso dell'accesso, oltre al sottoscritto affiancato dal collaboratore il Perito

Edile Enrico Dessì, erano presenti: **[REDACTED]** il Sig. Farre Luca in rappresentanza **[REDACTED]** dell'I.V.G. (custode dell'immobile), e la Sig.ra Sanna Sara moglie separata **[REDACTED]** dell'esecutato nonché assegnataria di casa coniugale in sede di separazione.

E' stato redatto un verbale del sopralluogo **[REDACTED]**

Realizzati i preliminari di rito ha proceduto ad un'ispezione generale dell'immobile per cui è causa ed alla realizzazione di accurato rilievo fotografico **(All. 2)** e planimetrico dello stesso **(All. 3)**.

Successivamente in data 27 marzo 2025 ha effettuato un secondo sopralluogo per poter visionare il locale sottotetto e il terrazzo al piano terzo in quanto nel primo sopralluogo non era stato possibile, in quanto tali vani sono accessibili da una botola posta nel balcone, che risultava bloccata probabilmente a causa dell'ossidazione dei relativi cardini dovuta al mancato utilizzo.

Realizzati i preliminari In seguito agli accertamenti effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1

- **Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa del debitore, predisposta da questo ufficio;**

Il sottoscritto ha provveduto a inviare l'informativa al debitore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno presso l'indirizzo nel certificato di stato civile in data 08 gennaio 2025; la stessa non è mai stata

ritirata dal debitore e riconsegnata al mittente per compiuta giacenza in data 11 febbraio 2025.

In merito al quesito 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;
- b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, 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 delle trascrizioni relativamente al 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 l'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.;



La documentazione in mio possesso rilevata dal fascicolo di causa, era completa; fatte queste premesse, nel seguito, si descrivono gli immobili pignorati.

1.1 Individuazione dell'immobile pignorato;

Dalla documentazione in mio possesso rilevata dal fascicolo di causa, in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare del 09 luglio 2024 repertorio n°3612/2024, risulta che gli immobili pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà 1/1 appartamento sito nel Comune di Dolianova (SU), Viale Dante n°26, piano 2-3, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1569 sub.19, categoria A/3, vani 6.

Piena proprietà 1/1 posto auto sito nel Comune di Dolianova (SU), Via Sanjust n°1, piano T, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1569 sub.8, categoria C/6, 37 mq.

Completezza della documentazione ipo-catastale;

Dall'esame del certificato notarile del Notaio Dott. Gigino Rollo datato 10 settembre 2024, si può affermare che detti certificati risultano completi.

- Con tale atto viene ereditata un'unità immobiliare urbana distinta a NCEU di Dolianova al Foglio 34 particella 242 sub.2, piano terra cat. A/4, cl 2, vani 5.

ATTO DI PERMUTA

Trascrizione Registro Generale n°5.573, Registro Particolare n°4.050, del 24 febbraio 2009, atto di permuta a rogito del Notaio C. Perra del 18 febbraio 2009 rep. n°5.435.

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

- Con tale atto viene ceduta e trasferita la quota pari a 1/2 dell'unità immobiliare urbana distinta a NCEU di Dolianova al Foglio 34 particella 242 sub.2, piano terra cat. A/4, cl 2, vani 5.

Trascrizione Registro Generale n°5.574, Registro Particolare n°4.051, del 24 febbraio 2009, atto di permuta a rogito del Notaio C. Perra del 18 febbraio 2009 rep. n°5.435.

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

- Con tale atto viene ceduta e trasferita l'intera proprietà dell'unità immobiliare urbana distinta al NCEU al Foglio 34 particella 242 sub.1, cat.C/1, cl2 di 42 mq., nonchè quota pari a 1/2 dell'unità immobiliare

urbana distinta a NCEU di Dolianova al Foglio 34 particella 242 sub.2, piano terra cat. A/4, cl 2, vani 5.

- Per converso, dalla società Unica Costruzioni s.r.l. ad ugual titolo di permuta veniva trasferita la piena proprietà delle seguenti porzioni dell'edificio da realizzarsi sull'area derivante dalla demolizione dell'immobile costituito dalle particelle 242 sub. e 242 sub.2, in forza della concessione edilizia n°111 del 12/08/2008, e precisamente: a) in favore del sig. Orolino Salvatore Antonio Primo appartamento ad uso abitativo al secondo piano, composto, una volta ultimato, da soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e bagno, con due posti auto di pertinenza esclusiva ubicati nel piano pilotis; b) in favore della sig.ra Orolino Anna Rita, appartamento ad uso abitativo al primo piano, composto, una volta ultimato, da soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, bagno e balcone, con due posti auto di pertinenza esclusiva ubicati nel piano pilotis. La sig.ra Orolino Anna Rita dichiarava di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. Podda Gino nato a Dolianova il 23 settembre 1944 e che gli immobili da lei trasferiti costituivano suoi beni personali e che gli immobili da lei acquistati dovevano considerarsi suoi beni personali ai sensi dell'art.179, lettera F, del codice civile, in quanto acquistati con lo scambio di altri suoi beni personali; Il sig. Podda Gino confermava quanto dichiarato dal proprio coniuge.



Con atto di identificazione catastale a rogito del Notaio C. Perra rep. n°8.685 del 23 novembre 2016 e precisamente:

a) Con trascrizione Registro Generale n°33.130, Registro Particolare n°25.184 del 25 novembre 2016, riferita alla trascrizione Registro Particolare n°4050 del 24 febbraio 2009, venivano catastalmente individuate le unità urbane come sopra cedute in permuta dalla società Unica Costruzioni s.r.l. in liquidazione con sede in Dolianova in favore del sig. Orolino Salvatore Antonio Franco distinte nel NCEU di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.20 piano 2-3, Cat. A/3, vani 4 (appartamento ad uso abitativo) e particella 1569 sub.11 piano terra, cat. C/6, mq.25 (posto auto aperto e coperto destinato al parcheggio di due autovetture).

b) Con trascrizione Registro Generale n°33.131, Registro Particolare n°25.18544 del 25 novembre 2016, riferita alla trascrizione Registro Particolare n°4051 del 24 febbraio 2009, venivano catastalmente individuate le unità urbane come sopra cedute in permuta dalla società Unica Costruzioni s.r.l. in liquidazione con sede in Dolianova in favore della sig.ra Orolino Anna Rita, distinte nel NCEU di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.2 piano 1, Cat. A/3, vani 3,5 (appartamento ad uso abitativo) e particella 1569 sub.13 piano terra, cat. C/6, mq.26 (posto auto aperto e coperto destinato al parcheggio di due autovetture) e particella 1569 sub.12 piano terra cat. C/6 mq.26

(posto auto aperto e coperto destinato al parcheggio di due autovetture).

ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°5.979, Registro Particolare n°3.985, del 23 febbraio 2010, atto di compravendita a rogito del Notaio C. Perra del 19 febbraio 2010 rep. n° 5.978.

A favore

[REDACTED] Thomas nato a Cagliari il 20 agosto 1972 e Maria Laura nata a Cagliari il 09 aprile 1977, per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale

Contro

[REDACTED] costruzioni s.r.l. con sede in Dolianova

- Con tale atto viene trasferita l'intera piena proprietà delle unità immobiliari urbane distinta a NCEU di Dolianova al Foglio 34 particella 1569 sub.19, piano 2-3 cat. A/3, cl 3, vani 6 e particella 1569 sub.8 piano terra cat. C/6, cl 2, di 37 mq.

ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°11.748, Registro Particolare n°8.858, del 02 maggio 2016, atto di compravendita a rogito del Notaio A. Galdiero del 28 aprile 2016 rep. n° 47.263.

A favore

[REDACTED]

Contro

[redacted] Floris Thomas nato a Cagliari il 20 agosto 1972 e Matta

[redacted] Laura nata a Cagliari il 09 aprile 1977, per 1/2 ciascuno in

[redacted] regime di comunione legale

- Con tale atto viene trasferita l'intera piena proprietà delle unità immobiliari urbane distinte a NCEU di Dolianova al Foglio 34 particella 1569 sub.19, piano 2-3 cat. A/3, cl 3, vani 6 e particella 1569 sub.8 piano terra cat. C/6, cl 2, di 37 mq.

ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

Trascrizione Registro Generale n°13.367, Registro Particolare n°10.145, del 17 maggio 2016, accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio A. Galdiero del 28 aprile 2016 rep. n° 47.263.

A favore

[redacted] Orobino Salvatore nato a Roma il 10 febbraio 1944 per 1/2 e

[redacted] Orobino Anna Rita nata Dolianova il 16 gennaio 1946 per

[redacted] 1/2

Contro

[redacted] Lepori Elisa nata Dolianova il 04 novembre 1909

- In dipendenza dell'atto a rogito del Notaio A. Galdiero del 28 aprile 2016 rep. n° 47.263, [redacted] veniva trasferita accettazione tacita dell'eredità di Lepori [redacted] Elisa nata Dolianova il 04 novembre 1909 e deceduta il 13 luglio 1982, da parte dei figli Orobino Salvatore nato a Roma il 10 febbraio 1944 e [redacted] Orobino Anna Rita nata Dolianova il 16 gennaio 1946 per 1/2 ciascuno relativamente all'intera piena proprietà delle unità immobiliari urbane



distinte a NCEU di Dolianova al Foglio 34 particella 1569 sub.19, piano 2-3 cat. A/3, cl 3, vani 6 e particella 1569 sub.8 piano terra cat. C/6, cl 2, di 37 mq.

1.3 Elenco iscrizioni;



ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizione Registro Generale n°11.751, Registro Particolare n°15.505 del 02 maggio 2016; atto di mutuo a Rogito del Notaio A. Galdiero, in data 28 aprile 2016, repertorio n°47.264.

A favore CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede a Reggio Emilia (RE), C.F.:02823390352.

Contro

- Con tale atto viene iscritta ipoteca volontaria, per la concessione di un mutuo di 217.500,00 € di cui 145.000,00 € capitale da rimborsare in anni 30 mediante n°360 rate mensili - grava sull'intera proprietà delle seguenti unità immobiliari distinte a NCEU di Dolianova al Foglio 34 particella 1569 sub.19, piano 2-3 cat. A/3, cl 3, vani 6 e particella 1569 sub.8 piano terra cat. C/6, cl 2, di 37 mq.

1.4 Elenco trascrizioni pregiudizievoli;



TRASCRIZIONI

ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°28137, Registro Particolare n°21.971 del 22 agosto 2024; Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 09 luglio 2024;

A favore CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede a Reggio Emilia (RE), C.F.:02823390352

Contro

- Con tale atto venivano pignorati gli immobili ubicati nel Comune di Dolianova, Piena proprietà 1/1 appartamento sito nel Comune di Dolianova (SU), Viale Dante Alighieri n°26, piano 2-3, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1569 sub.19, categoria A/3, vani 6 e Piena proprietà 1/1 posto auto sito nel Comune di Dolianova (SU), Via Sanjust n°1, piano T, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1569 sub.8, categoria C/6, 37 mq.

ULTERIORI VERIFICHE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Al fine di verificare l'esistenza di nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di consulenza è stata eseguita una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Cagliari (**All. 4**) grazie alla quale non è stato rilevato nessun altro atto oltre all'atto di pignoramento precedentemente descritto.

1.5 Documentazione catastale;

Foglio 34 particella 242 sub.1 - Catasto Fabbricati

- A partire dall'impianto al 05 dicembre 1987 antecedente l'impianto meccanografico l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 242 sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 42 mq. era intestata alla Ditta Orolino Annarita nata a Dolianova (SU) il 16/01/1946, C.F. RPNNR146A56D323Y per la quota di 1000/1000;

Prima Variazione

- A seguito Atto del 18/02/2009 Pubblico ufficiale Perra Claudia Sede Dolianova (CA) Repertorio n. 5435 - Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 4050.2/2009 Reparto PI di Cagliari in atti dal 24/02/2009, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 242 sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 42 mq. veniva intestata alla seguente ditta Orolino Salvatore Antonio intestata a ROMA (RM) il 10/02/1941, C.F. RPNSY1461015011 - proprietà per 1/1

Seconda Variazione

- A seguito Atto del 18/02/2009 Pubblico ufficiale Perra Claudia Sede Dolianova (CA) Repertorio n. 5435 - Permuta Nota presentata con

Modello Unico n. 4050.2/2009 Reparto PI di Cagliari in atti dal 24/02/2009, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 242 sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 42 mq. veniva intestata alla seguente **Ditta** **Unica**

[REDACTED]

Terza Variazione

- A seguito della variazione per demolizione totale del 22/04/2009 Pratica n. CA0191223 in atti dal 22/04/2009, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 242 sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 42 mq. veniva soppressa e costituita l'area urbana distinta con la particella 1568 cat. F/1 di 455 mq.

Foglio 34 particella 242 sub.2 - Catasto Fabbricati

- A partire dall'impianto al 05 dicembre 1987 antecedente l'impianto meccanografico l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 242 sub.2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, era intestata alla **Ditta** **Lepori Elisa d**

[REDACTED]

Prima Variazione

- A seguito Atto del 18/02/2009 Pubblico ufficiale Perra Claudia Sede Dolianova (CA) Repertorio n. 5435 - Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 4050.2/2009 Reparto PI di Cagliari in atti dal

24/02/2009, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 242 sub.2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, veniva intestata alla seguente [REDACTED]

[REDACTED] Salvatore Antonio Priamo nato a ROMA (RM) il 10/02/1944, C.F.

[REDACTED] GNSV 149B10H501L, proprietà per 1/1

Seconda Variazione

- A seguito Atto del 18/02/2009 Pubblico ufficiale Perra Claudia Sede Dolianova (CA) Repertorio n. 5435 - Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 4050.2/2009 Reparto PI di Cagliari in atti dal 24/02/2009, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 242 sub.2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, veniva intestata alla seguente [REDACTED]

[REDACTED] Costruzioni S.R.L. con sede in Dolianova C.F. 030013001728, proprietà [REDACTED]

Terza Variazione

- A seguito della variazione per demolizione totale del 22/04/2009 Pratica n. CA0191223 in atti dal 22/04/2009, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 242 sub.2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, veniva soppressa e costituita l'area urbana distinta con la particella 1568 cat. F/1 di 455 mq.

Foglio 34 particella 1568 - Catasto Fabbricati

- L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1568 cat. F/1 di 455 mq nata dalla soppressione delle u.i.u. 242 sub.1 e 142 sub.2 a seguito della variazione per demolizione totale del 22/04/2009 Pratica n. CA0191223 in atti dal 22/04/2009. E' stata soppressa con variazione del 01/06/2009 Pratica n. CA0256022 in atti dal 01/06/2009 unità afferenti edificate su area urbana (n. 14528.1/2009). Venivano costituite tra le tante le u.i.u. oggetto di consulenza distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.4 piano 2-3, cat. A/3, cl.3, consistenza vani 5, Viale Dante Alighieri n°24 e foglio 34 particella 1569 sub.9 piano terra, cat. C/6, cl.2, consistenza 37 mq., Via Sanjust n°1.

Foglio 34 particella 1569 sub.4 - Catasto Fabbricati**Prima Variazione**

- Con variazione per ampliamento del 07/07/2009 Pratica n. CA0310818 in atti dal 07/07/2009 (n. 18065.1/2009), l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.4 piano 2-3, cat. A/3, cl.3, consistenza vani 5, veniva soppressa e costituita l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.19 piano 2-3, cat. A/3, cl.3, consistenza vani 6.

Seconda Variazione

- Con variazione nel classamento del 16/02/2010 Pratica n. CA0063921 in atti dal 16/02/2010 (n. 3634.1/2010) venivano confermati i dati del classamento proposti per particella 1569 sub.19 (classamento e rendita validati).

Terza Variazione

- In virtù dell'atto del 19/02/2010 Pubblico ufficiale Perra Claudia Sede Dolianova (CA) Repertorio n. 5978 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 3985.1/2010 Reparto PI di Cagliari in atti dal 24/02/2010. l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.19 piano 2-3, cat. A/3, cl.3, consistenza vani 6, veniva intestata alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quarta Variazione

- Con Variazione del 20/09/2011 Pratica n. CA0381686 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 30669.1/2011), veniva variato l'indirizzo dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.19 piano 2-3, cat. A/3, cl.3, consistenza vani 6, da viale Dante Alighieri n°24 in viale Dante n°24.

Quinta Variazione

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.19 piano 2-3, cat. A/3, cl.3, consistenza vani 6, veniva attribuita la superficie catastale totale di 98 mq., totale escluse aree scoperte 90 mq.

Sesta Variazione

- In virtù dell'atto Atto del 28/04/2016 Pubblico ufficiale Galdiero Antonio Sede Cagliari (CA) Repertorio n. 47263 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8858.1/2016 Reparto PI di Cagliari in atti dal 02/05/2016. L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.19 piano 2-3, cat. A/3, cl.3, consistenza vani 6, veniva intestata alla ditta **Manconi Daniela**

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati. **(All. 5)**

Foglio 34 particella 1569 sub.8 - Catasto Fabbricati**Prima Variazione**

- Con variazione nel classamento del 16/02/2010 Pratica n. CA0063921 in atti dal 16/02/2010 (n. 3634.1/2010) venivano confermati i dati del classamento proposti per particella 1569 sub.8 (classamento e rendita validati).

Seconda Variazione

- In virtù dell'atto del 19/02/2010 Pubblico ufficiale Perra Claudia Sede Dolianova (CA) Repertorio n. 5978 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 3985.1/2010 Reparto PI di Cagliari in atti dal 24/02/2010. l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.8 piano terra, cat. C/6, cl.2, consistenza 37 mq, veniva intestata alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Terza Variazione

- In virtù dell'atto Atto del 28/04/2016 Pubblico ufficiale Galdiero Antonio Sede Cagliari (CA) Repertorio n. 47263 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8858.1/2016 Reparto PI di Cagliari in atti dal 02/05/2016. l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova al foglio 34 particella 1569 sub.9 piano terra, cat. C/6, cl.2, consistenza 37 mq., veniva intestata alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED]

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati. (All. 5)



1.6 Atto di provenienza ventennale;

Si allega la copia degli atti di provenienza ventennale dell'acquisto dell'immobile demolito sul cui terreno è stato successivamente realizzato l'immobile da parte dell'esecutato reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari (All. 6)

1.7 Certificato di stato civile o di matrimonio;

Si allega il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Decimomannu (All.7) e l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Gonnostramatza (All. 8).

In merito al 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.);

2.1 Descrizione dell'immobile;

L'immobile oggetto di causa (**Foto dal n°1 al n°11**) è ubicato nella zona sud/ovest del comune di Dolianova con ingresso da viale Dante n°26; trattasi di una abitazione sita al piano secondo con le sue pertinenze (posto auto al piano terra pilotis e sottotetto con terrazzo al piano terzo) ospitata da un più ampio fabbricato ad uso residenziale avente sei unità abitative.

Il fabbricato è composto da scantinato, piano terreno pilotis, due piani alti e un piano terzo locale sottotetto e terrazzo, con accesso pedonale dal civico n°26 del Viale Dante e ingresso carraio dal civico n°1 della Via Santjust. L'immobile, nella sua interezza, è stato realizzato nel 2010; la struttura portante è realizzata con ossatura in calcestruzzo cementizio armato, tamponata con strutture in elevazione in laterizi, i solai intermedi sono in laterocemento, copertura in parte a falde inclinate e finitura in tegole e in parte, i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati, lo stato di manutenzione globale può definirsi buono.

L'immobile risulta così distribuito:

Piano Terra: Ingresso condominiale (**Foto nn°8-9**); Posto auto nel piano pilotis (mq.34,00) (**Foto nn°38-39-40**)

Piano Secondo: Soggiorno angolo cottura (mq 24,23) (**Foto nn°13-14-15-16**), disimpegno (mq 5,10) (**Foto n°17**), camera-1 (mq 12,76) (**Foto nn°18-19**), camera-2 (mq 10,08) (**Foto nn°20-21**), camera n°3 (mq 13,80) (**Foto nn°22-23**), bagno-1 (mq 6,49) (**Foto nn°24-25**), bagno-2 (mq 3,65) (**Foto n°26**), balcone -1 (mq 8,02) (**Foto nn°29**), balcone -2 (mq 3,83) (**Foto nn°27-28**).

Piano Terzo: Locale sottotetto di (mq 62,20) (**Foto nn°33-34-35-36-37**), Terrazza di (31,32 mq) (**Foto nn°31-32**).

La superficie commerciale è pari a **103,23 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

N.d.R. per quanto riguarda il locale sottotetto considerato che l'altezza nel punto più basso è di 0.45 mt alla trave e nel punto più alto è di 1.05 mt. alla trave, ai fini del calcolo si è considerata una superficie accessibile del 20% sulla superficie totale.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra			
Posto Auto	34,00	0,35	11,90
Piano Secondo			
Abitazione	91,18	1,00	91,18
Balconi	14,27	0,25	3,57
Piano Terzo			
Locale di deposito	14,30	0,50	7,15
Lastrico Terrazzo	34,00	0,10	3,40
		Totale	117,20

Le finiture sono così realizzate:

✚ Piano Terra:

PAVIMENTI: Il posto auto è pavimentato con battuto di cemento in buono stato d'uso;

Piano Secondo:

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres 33x33 cm in buono stato d'uso;

RIVESTIM.: L'angolo cottura è rivestito con piastrelle in gres 65x35 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres 20x30 cm, il loro stato di conservazione può definirsi buono;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi discreto;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno di tipo economico, quelli esterni sono in pvc e vetro protetti da persiane in pvc, il loro stato di conservazione può definirsi buono;

UMIDITÀ: Non si rileva la presenza di tracce di umidità nella totalità dell'immobile;

SANITARI: Il bagno-1 è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità, il bagno-2 è dotato di wc, lavabo e doccia, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità.

IMPIANTI: Sono presenti tre pompe di calore una nel soggiorno, una nella camera-3 e una nel disimpegno. Per quanto riguarda gli altri impianti, non è stato possibile verificarli ma, alla vista paiono in buono stato d'uso.

Piano Terzo:

PAVIMENTI: Il sottotetto non è pavimentato, il terrazzo non è pavimentato ed è presente la guaina di impermeabilizzazione.

Confini e dati catastali;

La particella 1569 sub. 8 (posto auto) confina, procedendo in senso orario da nord con:

- ✓ Particella 1569 sub.16 (corte comune);
- ✓ Particella 11569 sub.17 (spazio di manovra) e sub.17 (posto auto);
- ✓ Viale Dante;
- ✓ Particella 27 (catasto terreni); **(All. 9)**

La particella 1569 sub. 19 (abitazione) confina, procedendo in senso orario da nord con:

- ✓ Particella 114 sub.20 (abitazione);
- ✓ Viale Dante;
- ✓ Particella 27 (catasto terreni); **(All. 9)**

In merito al 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in 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 catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

In merito al 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;

L'u.i.u. oggetto di consulenza (appartamento) distinta al catasto fabbricati al Foglio 34 particella 1569 sub.19 è conforme alla planimetria catastale (**All. 10**), mentre l'u.i.u. oggetto di consulenza (posto auto) distinta al catasto fabbricati al Foglio 34 particella 1569 sub.8 non è conforme alla planimetria catastale (**All. 9**) in quanto diversa per forma e dimensione.

Si segnala inoltre che nell'elaborato planimetrico, uno dei balconi, erroneamente è ancora indicato come sub.4.

Per questo motivo occorre presentare presso l'ufficio delle Entrate di Cagliari una variazione catastale per la presentazione della planimetria corretta. I costi di questa modifica catastale sono di circa **700,00 €**.

In merito al quesito n°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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47, 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 del 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;***

Nel P.U.C. del Comune di Dolianova l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona omogenea **B1 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE URBANO** come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente. **(All. 11).**

Per l'immobile in esame sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi dal Comune di Dolianova:

- **Autorizzazione Edilizia n°37 del 21 luglio 2008** relativa alla demolizione totale di un fabbricato sull'area distinta in catasto al foglio 34 particella 266 - sita in Via Dante-Via Sanjust. **(All. 12)**
- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°111 del 12 agosto 2008** per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare su un'area distinta in catasto al foglio 34 particella 266 - sita in Via Dante-Via Sanjust. **(All. 13)**

- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°111 del 12 agosto 2008** per la variante in corso d'opera alla concessione edilizia n°111/2008 per modifiche sulla costruzione di un fabbricato plurifamiliare su un'area distinta in catasto al foglio 34 particella 266 - sita in Via Dante-Via Sanjust. (All. 14)
- **Comunicazione fine lavori prot. n°1471 del 24 gennaio 2012** per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale su un'area- sita in Via Dante angolo Via Sanjust. (All.15)
- **Dichiarazione di agibilità prot. n°1806 del 27 gennaio 2012** per la costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale su un'area- sita in Via Dante angolo Via Sanjust. C.F. Fg. 34 Mapp. 1569 sub. 1/2/3/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21 (All. 16)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato si sono riscontrate delle le seguenti difformità di seguito elencate:

Piano Secondo: Nel soggiorno la finestra in progetto è stata trasformata in porta finestra mediante la demolizione del parapetto sottostante l'infisso.

Detta difformità può essere regolarizzata mediante la trasmissione al Suape Sardegna di una comunicazione per mancata scia unitamente al

pagamento di una sanzione pecuniari di **500,00 €** a ciò si deve aggiungere gli oneri tecnici per la predisposizione della pratica quantificabile in circa **1.500,00 €** e i diritti di segreteria di **50,00 €**. Per un totale di **2.050,00 €**.

In merito al quesito n°7

- **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

In merito al quesito n°8

- Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; **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;

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°9

- **Accerti** se l'immobile 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 al momento del sopralluogo era occupato dalla ex moglie separata dall'esecutato nonché assegnataria di casa coniugale in sede di separazione dall'esecutato.

In merito al 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;
- L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla ex moglie separata dall'esecutato nonché assegnataria di casa coniugale in sede di separazione dall'esecutato come da sentenza n°524/2021 (**All. 17**).

In merito al quesito n°11

- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità;

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

In merito al 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;

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

In merito al 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 con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni su nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito:

“Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.

Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in

un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale "International Valuation Standard" a noi più utile, che è il *market approach* (metodo del confronto di mercato).

Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a

ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti.

La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, **reali** compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizioni compravendite similare, nei due anni precedenti la stima.

📌 LOTTO – Quota pari alla piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione sito in Dolianova in viale Dante n°26 al piano secondo e terzo, distinto al catasto fabbricati al foglio 34 particella 1569 sub.19, costituisce pertinenza dell'appartamento posto auto sito nel piano terra pilotis, con accesso dalla via Sanjust n°1 distinto al catasto fabbricati al foglio 34 particella 1569 sub.8.

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sui fogli catastali nn 34-38-26 del Comune di Dolianova, verificando possibili compravendite di immobili similari all' immobile oggetto di perizia di categoria A/3.

Sono stati utilizzati 3 atti (**All. 18**) di immobili compravenduti nelle vicinanze di viale Dante 26 e via Sanjust 1, uno ad una distanza di circa 400 m nella via Napoleone n° 23, il secondo presso Via Caterina Manca 32 a 480,00 m ed il terzo in via Candido Manca 16 a 252,00 m dall'immobile in stima.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 85.000,00 € per l'immobile sito in via Napoleone n° 23 (Comparabile A), 100.000,00 € per l'immobile sito in Via Caterina Manca 32 (Comparabile B) e 129.000,00 € per l'immobile sito via Candido Manca 16 (Comparabile C).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
SUBJECT abitazione Via Sanjust 1/Dante 26			
Piano Terzo			
Locale di deposito	14,30	0,50	7,15
Terrazzo	34,00	0,10	3,40
Piano Secondo			
Abitazione civile	91,18	1,00	91,18
Balcone	14,27	0,25	3,57
Piano Terra			
Posti auto coperti	34,00	0,35	11,90
Totale			117,20

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE A

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile A -Via Napoleone 23			
Piano Secondo			
Abitazione civile	72,92	1,00	72,92
Balcone	11,98	0,25	3,00
Piano Terra			
Posto auto scoperto	12,45	0,25	3,11
Totale			79,03

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE B

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile B -Via Caterina Manca 32			
Piano Primo			
Abitazione civile	75,48	1,00	75,48
Balcone	13,19	0,25	3,30
Piano Terra			
Posto auto coperto	12,75	0,35	4,46
Totale			83,24

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE C

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile C-Via Candido Manca 16			
Piano Secondo			
Abitazione civile	77,13	1,00	77,13
Balcone	35,69	0,25	8,92
Piano Terra			
Posti auto scoperto	26,00	0,25	6,50
Piano interrato			
Locale di deposito	15,34	0,50	7,67
		Totale	100,22



Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
DOLIANOVA VIA	Napoleone B n°23	Caterina Manca 32 A	Candido Manca 16	Via Dante 26- Via Sanjust 1	
Distanza dal subject (m)	400	480	250		
1 Prezzo (€)	85 000	100 000	129 000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data (mesi)	11,3	19,7	37,07	0	-10,45%
2a Data atto	26/07/2024	16/11/2023	14/06/2022	30/06/2025	
3 Superficie principale (mq)	72,92	75,48	77,13	91,18	Indice mercantile 1
4 Balconi	11,98	13,19	35,69	14,27	Indice mercantile 0,25
5 Verande (mq)					Indice mercantile 0,40
6 Depositi-Garage (mq)			15,34	14,30	Indice mercantile 0,50
7 Cortile					Indice mercantile 0,02
8 terrazze				34,00	Indice mercantile 0,1
9 Posti auto esclusiva pertinenza coperto		12,75		34,00	Indice mercantile 0,35
10 Posti auto esclusiva pertinenza scoperto	12,45		26,00		Indice mercantile 0,25
11 Livello di Piano (n.)	2,00	1,00	2,00	2,00	Indice variazione piano 0,5%
12 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	1	2	1	costo impianto = 4,000 € vita economica = 20 anni
13 Impianto Riscaldamento a caldaia (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0	0	0	0	
14 Impianto Fotovoltaico (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	0	0	0	costo impianto = 18000 € vita economica = 25 anni
15 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	3	3	4	3	Costo marginale da 0 a 1 = 5.000 € Costo marginale da 0 a 2 =10.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 15.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 20.000 €

DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi riscontrati negli atti sono tutti compresi tra giugno 2022 e luglio del 2024;

Nel nostro specifico caso i prezzi medi come indicato da siti specializzati per la vendita di immobili in Dolianova a giugno del 2022 era pari a 1.120 €/mq

mentre alla data di marzo 2025 sono pari 1.237 €/mq.

Il saggio calcolato anni sarà:

$$(P_{\max} - P_{\min}) / P_{\min} = (1.237,00 - 1.120,00) \text{ €/mq} / 1.120 \text{ €/mq} = 10,45\%$$

Scaturisce che il prezzo marginale

per il **Comparabile A** è pari a

$$85.000,00 \times 10,45\% / 11,30 = \mathbf{785,79 \text{ €/mese}}$$

$$\text{Per il Comparabile B si } 100.000 \times 10,45\% / 19,73 = \mathbf{529,38 \text{ €/mese}}$$

$$\text{Per il Comparabile C si } 129.000 \times 10,45\% / 37,10 = \mathbf{363,56 \text{ €/mese}}$$



SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i tre.

il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$85.000,00 \text{ €} / 79,03 \text{ mq} = 1.075,57 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

$$100.000,00 / 83,24 \text{ mq} = 1.201,35 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile C si avrà

$$129.000,00 / 100,22 \text{ mq} = 1.284,14 \text{ €/mq}$$

Pertanto il prezzo marginale della superficie principale è **1.075,57 €/mq**

SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

Caratteristica Superficie Balconi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€	268,89 €/mq
Caratteristica Superficie depositi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile depositi	€	537,79 €/mq
Caratteristica Superficie terrazze		
SUB = pS1 * Indice Mercantile terrazza	€	107,56 €/mq
Caratteristica Superficie posti auto esclusiva pertinenza coperti		
SUB = pS1 * Indice Mercantile posto auto coperto	€	376,45 €/mq
Caratteristica Superficie posti auto esclusiva pertinenza Scoperti		
SUB = pS1 * Indice Mercantile posto auto scoperto	€	268,89 €/mq

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale degli impianti è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- a) Vita utile impianto condizionamento a pompe di calore 20 anni e costo € 4.000,00
- b) Vita utile impianto fotovoltaico 25 anni e costo € 18.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da pompe di calore. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita il **comparabile A B e C** sono dotati di impianto di climatizzazione, mentre il **comparabile A** ha presente l'impianto fotovoltaico.

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 5.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento =	0
Stato conservativo discreto, decremento =	€ 5.000,00
Stato conservativo sufficiente, decremento =	€ 10.000,00
Stato conservativo mediocre, decremento =	€ 15.000,00
Stato conservativo scarso, decremento =	€ 20.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

Il grado di manutenzione del lotto 2 è **sufficiente**.

LIVELLO DI PIANO

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva negativa o nulla.

Il comparabile A è situato ad un piano terra come l'immobile oggetto di stima, il comparabile B è situato ad un piano primo come il comparabile C.

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato.

Quando un comparabile è ad un piano superiore rispetto a quello di stima, il prezzo marginale viene calcolato moltiplicando il valore del comparabile per il coefficiente mercantile del variare di piano assunto pari a 0,5 % dividendo per 1+ il coefficiente mercantile.

Quando un comparabile è ad un piano inferiore rispetto a quello di stima, il prezzo marginale viene calcolato moltiplicando il valore del comparabile per il coefficiente mercantile del variare di piano assunto pari a 0,5 %.

P marginale livello di piano comp. B = $100.000,00 \text{ €} \times 0,005 = 500,00 \text{ €/piano}$

Si indica che il subject, il comparabile A e C sono al medesimo livello al piano secondo mentre il comparabile B è al piano primo.

Tabella Prezzi Marginali				
Prezzo di mercato e caratteristica		A	B	C
1	Data (mesi)	-€ 785,79	-€ 529,38	-€ 363,56
2	Superficie principale (mq)	€ 1 075,57	€ 1 075,57	€ 1 075,57
3	Balconi (mq)	€ 268,89	€ 268,89	€ 268,89
4	Verande (mq)	€ 430,23	€ 430,23	€ 430,23
5	Depositi	€ 537,79	€ 537,79	€ 537,79
6	Cortile	€ 21,51	€ 21,51	€ 21,51
7	Terrazze	€ 107,56	€ 107,56	€ 107,56
8	Posti auto esclusiva pertinenza coperto	€ 376,45	€ 376,45	€ 376,45
9	Posti auto esclusiva pertinenza Scoperto	€ 268,89	€ 268,89	€ 268,89
10	Livello di Piano (n.)	€ -	€ 500,00	€ -
11	Impianto Riscaldamento caldaia (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ -	€ -	€ -
12	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 1 600,00
13	Impianto Fotovoltaico (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 8 640,00	€ -	€ -
14	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00



Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.



Market Comparison Approach

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	85 000,00	100 000,00	129 000,00
2 Data (mesi)	8 879,46	10 446,43	13 475,89
3 Superficie principale (mq)	19 640,00	16 886,53	15 111,83
4 Balconi	615,77	290,41	-5 759,70
5 Verande	0,00	0,00	0,00
6 Depositi (mq)	7 690,36	7 690,36	-559,30
7 Cortile (mq)	0,00	0,00	0,00
8 Terrazze	3 656,95	3 656,95	3 656,95
9 Posti auto esclusiva pertinenza coperti	12 799,34	7 999,59	12 799,34
10 Posti auto esclusiva pertinenza scoperti	-3 347,73	0,00	-6 991,24
11 Livello di Piano (n.)	0,00	500,00	0,00
12 Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	-5 000,00
13 Impianto Riscaldamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	0,00	0,00
14 Impianto Fotovoltaico (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	-8 640,00	0,00	0,00
15 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	0,00	-1 600,00
Prezzo corretto	126 294,16	147 470,27	154 133,78

Sitensi di Stima

D% = (max-min)/min < 10%

22,04% >10%

Valore di Mercato media fra A e B

136 882,21

16,77% >10%
Pagina 47 di 49

Valore di Mercato media fra B e C

150 802,02

4,52% <10%

Valore di Mercato media fra A, B e C

142 632,73

22,04% >10%

Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri

Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla

media dei comparabili con il minimo 0%

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comparabili e il valore del comparabile più basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 22,04%.

Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%

Escludendo il comparabile A si ottiene

Valore di mercato immobile = $(147.470,27 + 154.133,78) / 2 = 150.802,02 \text{ €}$

✦ DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Quota pari alla piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione sito in Dolianova in via Dante n°26 al piano secondo e terzo, distinto al catasto fabbricati al foglio 34 particella 1569 sub.16, costituisce pertinenza dell'appartamento posto auto sito nel piano terra pilotis, distinto al catasto fabbricati al foglio 34 particella 1569 sub.8.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) e "Sistema di Stima" al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **150.802,02 €**.

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 10% del valore del bene:

$150.802,02 \text{ €} \times (1 - 0,10) = 135.721,82 \text{ €}$



Considerato che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati quantificati alla pagina 31 della presente relazione in **2.050,00 €**, e che gli oneri per la regolarizzazione catastale sono quantificati alla pag.28 della presente relazione in **700,00 €**, il valore finale del presente lotto sarà pari a:

$$V_{\text{comm}} = 135.721,82 \text{ €} - (2.050,00 \text{ €} + 700,00 \text{ €}) = 132.971,82 \text{ €}$$

si arrotonda a 132.950,00 €

In merito al quesito 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;

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

In merito al quesito 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 di tutti i relativi dati in formato .rtf o word zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

La chek list è stata predisposta e inserita a pag. 2 dell'elaborato peritale, il foglio riassuntivo è stata predisposta e inserita alla pag. 3 dell'elaborato peritale.

Quartu Sant'Elena, 13 aprile 2025