



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. 189/2023**



CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:



Cagliari, 9 maggio 2025



ESTREMI INCARICO E QUESITI

In data 27 marzo 2024 il sottoscritto ing. Pierluigi Locci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°5852, con Studio Tecnico con sede in Cagliari nella

ha ricevuto l'incarico professionale dal giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flaminia Ileo per la redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.189/2023

Prestato il giuramento di rito in data 02/04/2024, il sottoscritto risponde qui di seguito, ai seguenti quesiti:

- 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 (calpestable) 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha proceduto ai seguenti accertamenti:

- Accesso agli atti presso il Comune di Dolianova avvenuto in data 24.10.2024 successivamente alla richiesta effettuata via pec dallo scrivente in data 02.05.2024 (protocollo N° 9254).
Sono stati estratti i seguenti documenti:
 1. **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.79 protocollo n.6670/2676 del 18/06/2001** per ampliamento e parziale sanatoria avente destinazione residenziale sull'area distinta in catasto al foglio n.25 mappali 149-150 sita in Corso Repubblica 245 Zona omogenea B1, con tavole allegate relativa al progetto originario;
 2. **Concessione per esecuzione di lavori edili n.122 protocollo n.9389 del 25/09/2002** per variante in un fabbricato avente destinazione residenziale sull'area distinta in catasto al foglio n.25 mappali 149-150 sita in Corso Repubblica 245 Zona omogenea B1, con tavole allegate.
 3. **Autorizzazione edilizia n.79/2006 protocollo n.15254 del 09/11/2006 al completamento lavori riferiti alla C.E. n.122/2002** sull'area distinta in catasto al foglio n.25 mappale 2623 sita in Corso Repubblica 245 Zona omogenea B1.
- Accesso ai documenti catastali ricavando la seguente documentazione:
 1. Estratto Mappa Foglio n.25
 2. Elaborato Planimetrico Foglio n.25 – Mappale n.2623
 3. Planimetria Catastale NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno n.10
 4. Planimetria Catastale NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno n.14
 5. Planimetria Catastale NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno n.17
 6. Planimetria Catastale NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno n.19
 7. Visura Storica NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 10
 8. Visura Storica NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 14
 9. Visura Storica NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 16
 10. Visura Storica NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 17
 11. Visura Storica NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 19
 12. Visura Storica NCT Foglio n.25 – Mappale n.2168
 13. Visura Storica NCT Foglio n.25 – Mappale n.2170

- Sopralluoghi e rilievi del fabbricato sono avvenuti in data 19.06.2024 ed in data 24.10.2024, a seguito di comunicazione fatta al debitore esecutato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza e del [REDAZIONE]

Durante il sopralluogo si è proceduto al rilievo dei manufatti presenti e alla redazione di fotografie.

[REDAZIONE] dichiara che nell'immobile distinto presso il N.C.E.U. al foglio n.25 mappale n.26 subalterno n.14, oggetto del pignoramento, [REDAZIONE]

- Accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta formale inviata via posta elettronica certificata avvenuta in data 30/04/2024 per la verifica di esistenza di atti privati o contratti di locazione;

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1. (Inviare all’esecutato l’informativa per il debitore)

L’informativa ai debitori esecutati è stata inviata contestualmente alla comunicazione di sopralluogo.

Quesito 2. (Verifica della completezza della documentazione)

È stata verificata la documentazione in atti e sono state eseguite le ricerche catastali e ipotecarie. Si è proceduto alla verifica della documentazione che ha permesso di ricostruire il quadro della provenienza dell’immobile e l’elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative al ventennio che di seguito si riportano:

1. Relativamente alla proprietà destinata a **posto auto** distinta presso NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 10 gli intestati sono i seguenti con i seguenti diritti:

[REDACTED]

2. Relativamente alla proprietà destinata ad **abitazione** distinta presso NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 14 gli intestati sono i seguenti con i seguenti diritti:

[REDACTED]

3. Relativamente alla proprietà destinata a **unità in corso di costruzione** distinta presso NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 16 gli intestati sono i seguenti con i seguenti diritti:

[REDACTED]

4. Relativamente alla proprietà destinata a **abitazione** distinta presso NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 17 gli intestati sono i seguenti con i seguenti diritti:

[REDACTED]

5. Relativamente alla proprietà destinata a **Laboratori per arti e mestieri** distinta presso NCEU Foglio n.25 – Mappale n.2623 – Subalterno 19 gli intestati sono i seguenti con i seguenti diritti:

[REDACTED]

6. Relativamente alla proprietà **inedificata** distinta presso NCT Foglio n.25 – Mappale n.2168 gli intestati sono i seguenti con i seguenti diritti:



7. Relativamente alla proprietà **inedificata** distinta presso NCT Foglio n.25 – Mappale n.2170 gli intestati sono i seguenti con i seguenti diritti:



A oggi sulle unità immobiliari pende prima di tutto:



Quesito 3. (Descrizione dell'immobile pignorato)

I beni oggetto della presente relazione sono i seguenti:

1. **Posto auto scoperto (F.25-M-2623-S10)** sito al piano terra del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova di superficie complessiva di 12mq.
2. **Abitazione (F.25-M-2623-S14)** sita al piano terra del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Le attuali distribuzioni degli interni sono la seguenti:

1. N.1 ingresso di superficie utile di 12.68mq
2. N.1 soggiorno di superficie utile pari a 16.98mq
3. N.1 cucina di superficie utile pari a 7.81mq
4. N.1 soggiorno di superficie utile pari a 24.18mq
5. N.1 bagno di superficie utile pari a 6.88mq
6. N.1 camera di superficie utile di 18.42mq
7. N.1 camera di superficie utile di 16.72mq

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) **Impianto elettrico**

Impianto elettrico sottotraccia. Funzionante. L'impianto risale alla realizzazione dell'immobile.

b) **Impianto idrico e di scarico**

Sottotraccia e collegato alla rete idrica e fognaria. Funzionante. L'impianto risale alla realizzazione dell'immobile.

c) **Impianto di condizionamento**

Non presente

d) **Acqua calda sanitaria**

L'acqua calda è fornita direttamente da boiler elettrici.

e) **Pareti e soffitti**

Intonacati a civile con finitura al frattazzo e tinteggiatura di tipo civile.

f) *Pavimenti*

In gres porcellanato ed in buono stato di conservazione.

g) *Infissi*

Infissi esterni sono in legno con doppio vetro, le porte interne sono in legno.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICE COMMERCIALE

Ambiente	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Sup. commerciale (mq)
Ingresso	12,68	1	12,68
Soggiorno	16,98	1	16,98
Cucina	7,81	1	7,81
Soggiorno	24,18	1	24,18
Bagno	6,88	1	6,88
Camera	18,42	1	18,42
Camera	16,72	1	16,72
Totale			103,67

Conformemente alla NORMA ISO 9836 la superficie commerciale viene è stata calcolata pari a **103,67mq.**

3. Unità in corso di costruzione (F.25-M-2623-S16) sita al piano secondo del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Attualmente composta di un unico ambiente al grezzo (109,35mq) privo di tramezzi e da tre balconi (13,67mq, 12,92mq e 3,12mq).

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) *Impianto elettrico*

Non presente.

b) *Impianto idrico e di scarico*

Non presente.

c) *Impianto di condizionamento*

Non presente

d) *Acqua calda sanitaria*

Non presente.

e) *Pareti e soffitti*

Al grezzo, privi di intonaci e di tinteggiatura.

f) *Pavimenti*

Non presenti ne' pavimenti ne' massetti.

g) *Infissi*

Non presenti.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICE COMMERCIALE

Ambiente	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Sup. commerciale (mq)
Locale al grezzo	109,35	1	109,35
Balcone	13,67	0,3	4,101
Balcone	12,92	0,3	3,876
Balcone	3,12	0,3	0,936
Totale			118.26

Conformemente alla NORMA ISO 9836 la superficie commerciale viene è stata calcolata pari a **118.26mq.**

4. **Abitazione (F.25-M-2623-S17)** sita al piano terra e primo del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Le attuali distribuzioni degli interni sono la seguenti:

Piano terra

1. N.1 cortile in un cortile di superficie di 27,47mq
2. N.1 camera di superficie utile pari a 15,28mq
3. N.1 camera di superficie utile pari a 13,57mq
4. N.1 W.C. di superficie utile di 5,50mq

Piano primo

5. N.1 camera di superficie utile di 15,28mq
6. N.1 camera di superficie utile di 14,44mq
7. N.1 camera di superficie utile di 14,83mq

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) *Impianto elettrico*

Non presente e dismesso

b) *Impianto idrico e di scarico*

Dismesso.

c) *Impianto di condizionamento*

Non presente

d) *Acqua calda sanitaria*

Non presente.

e) *Pareti e soffitti*

Intonacati e di tinteggiati.

f) *Pavimenti*

Presenti.

g) *Infissi*

In legno con vetro singolo. In pessimo stato conservativo.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ambiente	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Sup. commerciale (mq)
Cortile	27,47	0,1	2,747
Camera	15,28	1	15,28
Camera	13,57	1	13,57
W.C.	5,5	1	5,5
Camera	15,28	1	15,28
Camera	14,44	1	14,44
Totale			81,65

Conformemente alla NORMA ISO 9836 la superficie commerciale viene è stata calcolata pari a **81,65mq**.

5. **Laboratorio per arti e mestieri (F.25-M-2623-S19)** sita al piano seminterrato e terra del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Le attuali distribuzioni degli interni sono la seguenti:

Piano seminterrato

1. N.1 magazzino di superficie utile di 20,65mq
2. N.1 magazzino di superficie utile pari a 99,15mq
3. N.1 magazzino di superficie utile pari a 76,12mq
4. N.1 ripostiglio di superficie utile pari a 2,84mq
5. N.1 vuoto sanitario di superficie utile di 27,45mq

Piano terra

6. N.1 cortile di superficie di 131.08mq
7. N.1 cortile di superficie di 30.78mq
8. N.1 portico di superficie di 43.93mq
9. N.1 terrazza di superficie di 76.89mq
10. N.1 terrazza di superficie di 15.82mq
11. N.1 magazzino di superficie utile di 40.57mq

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- h) *Impianto elettrico*
Non presente e dismesso
- i) *Impianto idrico e di scarico*
Dismesso.
- j) *Impianto di condizionamento*
Non presente
- k) *Acqua calda sanitaria*
Non presente.
- l) *Pareti e soffitti*
Intonacati e di tinteggiati.
- m) *Pavimenti*
Presenti.
- n) *Infissi*
In legno con vetro singolo. In pessimo stato conservativo.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ambiente	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Sup. commerciale (mq)
Magazzino (Piano Seminterrato)	20,65	0,9	18,58
Magazzino (Piano Seminterrato)	99,15	0,9	89,23
Magazzino (Piano Seminterrato)	76,12	0,9	68,51
Ripostiglio (Piano Seminterrato)	2,84	0,3	0,85
Vuoto Sanitario (Piano Seminterrato)	27,45	0,3	8,235
Cortile (Piano Terra)	131,08	0,1	13,108
Cortile (Piano Terra)	30,78	0,1	3,078
Portico (Piano Terra)	43,93	0,3	13,179
Terrazza (Piano Terra)	76,89	0,3	23,067
Terrazza (Piano Terra)	15,82	0,3	4,746
Magazzino (Piano Terra)	40,54	1	40,54
Totale			283,31

Conformemente alla NORMA ISO 9836 la superficie commerciale viene è stata calcolata pari a **283.31mq.**

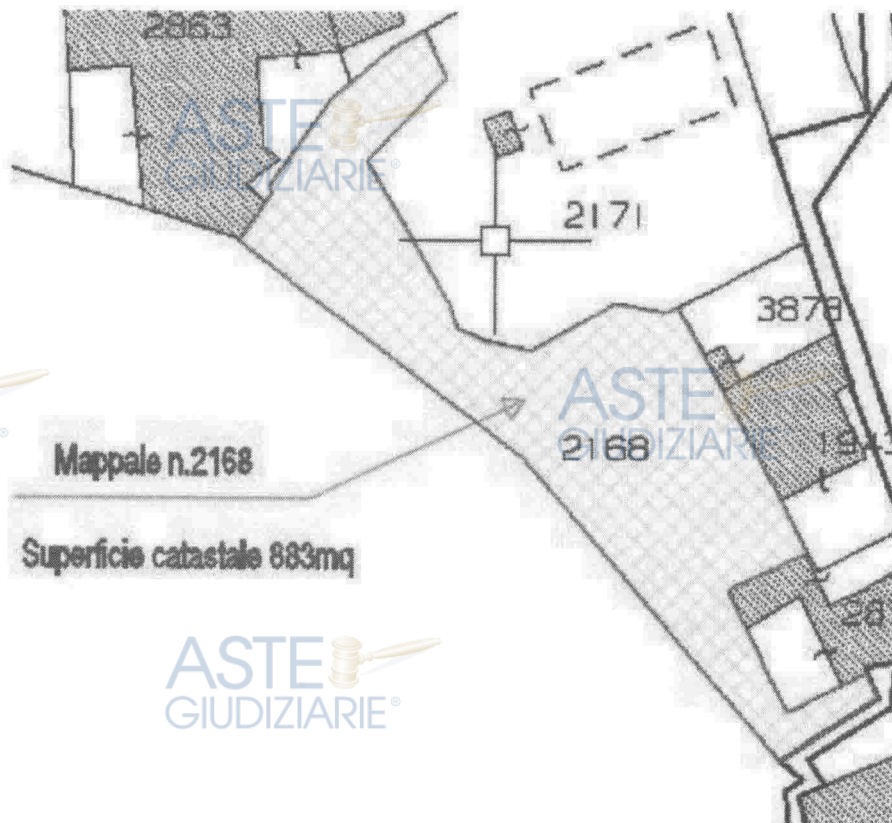
6. **Terreno (F.25-M-2168)** di superficie catastale pari a 883mq con accesso dal Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.
Sul terreno insiste una tettoia di importanti dimensioni più una serie di manufatti in pessimo stato conservativo realizzati senza alcuna autorizzazione comunale.
7. **Terreno (F.25-M-2170)** di superficie catastale pari a 7mq con accesso dal Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Il complesso immobiliare oltre a comprendere subalterni non oggetto della presente esecuzione immobiliare, è composto anche da dei beni comuni non censibili che qui sotto si elencano:

- Subalterno n.11 - INGRESSO E CORTILE DI PERTINENZA DEI SUB 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 BCNC;
- Subalterno n.12 - LOGGIATO DI PERTINENZA DEI SUB 9,10,13, 14, 15, 16, 18, BCNC;
- Subalterno n.13 - VANO SCALA DI PERTINENZA DEI SUB 15, 16 BCNC

Quesito 4. (Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)
Dal punto di vista toponomastico i dati inseriti nel pignoramento coincidono con quelli reali.
La via di accesso agli immobili è il Corso Repubblica n.245.
I dati catastali presenti all'interno del pignoramento sono conformi.

Quesito 5. (Eventuali variazioni catastali necessarie)
Dai riscontri effettuati si è potuta verificare la diversa conformazione del terreno censito presso il N.C.T. al foglio n.25 – mappale n.2168 del Comune di Dolianova essendo una porzione di esso facente parte di un cortile di un'altra proprietà.





Ravvisando la necessità di procedere agli opportuni aggiornamenti catastali (tipo di frazionamento al Catasto Terreni con procedura Pregeo) in modo individuare correttamente il bene presente allo stato dei luoghi con quello presente negli Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta al giudice esecutore in data 29.10.2024.

Gli aggiornamenti catastali necessari prevedono la redazione delle seguenti operazioni con i costi sottoelencati e spese:

- Redazione di rilievo topografico e aggiornamento catastale di tipo di frazionamento da eseguirsi con procedura Pregeo e deposito presso il Comune di Dolianova: 1.400,00€;
- Spese: tributi per presentazione aggiornamenti catastali: 156,00€ (aggiornati da gennaio 2025);

TOTALE SPESE PREDISPOSIZIONE AGGIORNAMENTI CATASTALI	
Totale imponibile	1.400,00 €
Cassa architetti e ingegneri (4%)	56,00 €
Iva sui punti precedenti (22%)	320,32 €
Spese	156,00 €
Totale	1.932,32 €

Complessivamente la redazione degli aggiornamenti catastali ha un costo pari a 1.932,32 €.

Quesito 6. (Descrizione dello strumento urbanistico e conformità dell’immobile)

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n.79 del 18/06/2001 per ampliamento e parziale sanatoria del fabbricato, composto da n.10 Tavole e Relazione tecnica.
- Concessione edilizia n.122 del 25/09/2002 composto da n.5 Tavole e Relazione tecnica.

Autorizzazione edilizia n.79 del 12/12/2006 composto da n.1 Tavola e Relazione tecnica.

Il complesso immobiliare si trova nella zona urbanistica B1 con un indice fondiario si 3mc/mq per gli edifici residenziali e connessi con la residenza.

Si è valutata la conformità delle unità immobiliari una per volta:

1. Posto auto scoperto (F.25-M-2623-S10) sito al piano terra del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova di superficie complessiva di 12mq. **Nessuna difformità riscontrata.** Il posto auto si trova all'interno dell'area parcheggi che era prevista nel progetto di cui alla concessioni edilizie n.79/2001 e n.122/2002 (si rimanda alla Tavola n.1 del progetto).

2. Abitazione (F.25-M-2623-S14) sita al piano terra del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Rispetto a quanto previsto in progetto risultano presenti delle difformità rispetto al progetto approvato. Se nel complesso le misure rilevate rispetto all'ultimo progetto approvato (concessione edilizia n.122/2002 - si rimanda alla Tavola n.2 del progetto) appaiono rientrare nelle tolleranze edilizie, ciò non avviene in riferimento alle dimensioni degli infissi esterni che appaiono leggermente differenti. In particolare bisogna rilevare come l'infisso presente nell'ambiente denominato "soggiorno" sia delle dimensioni di 200*140cm e che queste dimensioni non siano in grado di assolvere al requisito minimo aero illuminante previsto dal D.M. sanità del 1975 che prevede che venga rispettato un minimo di un ottavo (0,125) tra le dimensioni dell'apertura e la superficie utile di pavimento. Ne nostro caso abbiamo una dimensione dell'infisso pari a $2,00 \times 1,40 = 2,80\text{mq}$ e una superficie utile pari a 24,18mq. Il rapporto tra le due dimensioni è pari a 0,116.

Sanabilità delle difformità: alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le opere realizzate possano essere sanate senza alcuna opera edilizia attraverso la presentazione di una pratica edilizia di Mancata Scia. Per sanare l'immobile senza realizzazione di opere edilizie sarà quindi necessario cambiare la destinazione d'uso del locale destinato a soggiorno a locale di sgombero o similari in modo che non sia destinato alla permanenza continua di persone. Il sottoscritto ritiene inoltre necessario presentare apposita variazione catastale per la corretta rappresentazione dei luoghi.

I costi principali per sanare l'immobile sono i seguenti:

- Sanzioni forfettarie Suape relative alle difformità interne = 500,00€
- Diritti di istruttoria Suape: 50,00€
- Redazione della pratica di Mancata Scia da parte di un professionista abilitato: 2.500,00€.
- Redazione variazione catastale con procedura Docfa: 700,00€.
- Tributi catastali per variazione catastale: 70,00€

Complessivamente si ottiene un importo di costi di pari a: 3.820,00€.

3. Unità in corso di costruzione (F.25-M-2623-S16) sita al piano secondo del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Rispetto a quanto previsto in progetto l'immobile risulta ancora allo stato grezzo e privo di impianti e di finiture. Nella concessione edilizia n.122/2002 si prevedeva che l'immobile fosse destinato a abitazione con la seguente suddivisione degli spazi interni: ingresso, pranzo con cottura separata, soggiorno e due camere da letto.

Sanabilità delle difformità: la mancanza di finiture, di impianti e di divisioni interne non rappresenta in sé una difformità da sanare ma piuttosto un significativo declassamento del valore del bene immobile che per essere reso conforme allo stato progettuale ultimo ed essere reso abitativo (concessione edilizia n.122/2002) necessita, oltre che di una presentazione di una pratica edilizia per il suo completamento, di significative opere edili per essere reso abitabile. Tutto ciò non implica la non commerciabilità del bene.

4. **Abitazione (F.25-M-2623-S17)** sita al piano terra e primo del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Nel progetto di cui alla concessione edilizia n.79 del 2001 il fabbricato era da demolire per far spazio ai nuovi volumi previsti in progetto per cui nella concessione edilizia n.122 del 2002 non viene neppure citato. Il fabbricato risulta completamente abusivo.

Sanabilità delle difformità: come detto sopra il fabbricato andrà completamente demolito. Infatti non vi è la possibilità che 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.

Nel caso di specie il subalterno n.17 deriva dal subalterno n.7 soppresso con una variazione catastale del 17/11/2006 Pratica n. CA0321325; il subalterno n.7

Le prime, ragioni di credito per cui si interviene, in ordine temporale, risalgono al contratto di mutuo con garanzia ipotecaria del 27/06/2002 ma non riguardano il subalterno n.7 (il subalterno n.17 è stato creato nel 2006). Successivamente è intervenuta l'Agenzia Entrate Riscossione con atto amministrativo del 27/05/2010 inserendo anche il subalterno n.17.

Per questo motivo si ritiene non applicabile la possibilità di ricorrere alla presentazione di una domanda di condono.

5. **Laboratorio per arti e mestieri (F.25-M-2623-S19)** sita al piano seminterrato e terra del più ampio fabbricato sito nel Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Rispetto a quanto previsto in progetto risultano presenti delle difformità progettuali ed in particolare l'immobile risulta di conformazione differente rispetto al progetto approvato.

Al piano seminterrato abbiamo:

- Diversa distribuzione degli spazi interni nel locale di deposito con la presenza di murature originariamente non previste;

Al piano terra:

- Cambio di destinazione d'uso di una parte di zona destinata a parcheggio con destinazione portico.

Sanabilità delle difformità: alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le opere realizzate possano essere sanate senza alcuna opera edilizia attraverso la presentazione di una pratica edilizia di Mancata Scia.

Il sottoscritto ritiene inoltre necessario presentare apposita variazione catastale per la corretta rappresentazione dei luoghi.

I costi principali per sanare l'immobile sono i seguenti:

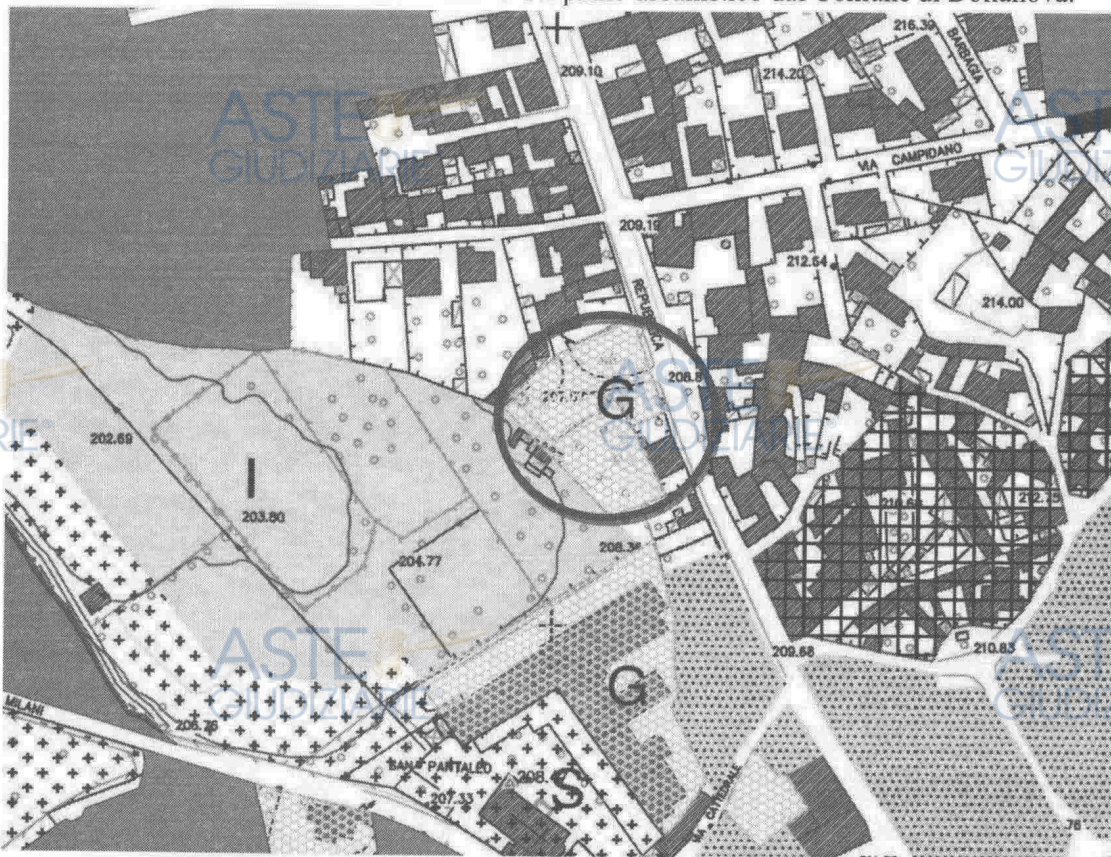
- Sanzioni forfetarie Suape relative alle difformità interne = 500,00€
- Diritti di istruttoria Suape: 50,00€
- Redazione della pratica di Mancata Scia da parte di un professionista abilitato: 2.500,00€.

Complessivamente si ottiene un importo di costi di pari a: 3.820,00€.

6. **Terreno (F.25-M-2168)** di superficie catastale pari a 883mq con accesso dal Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova. Sul terreno insiste una tettoia di importanti dimensioni più una serie di manufatti in pessimo stato conservativo realizzati senza alcuna autorizzazione comunale. All'interno del terreno è presente anche un'importante area di stoccaggio di pneumatici. Oltretutto la conformazione del terreno non è coerente con l'estratto di mappa attuale ma una porzione di esso è di fatto facente parte di un altro terreno essendo presente un muro in blocchetti ed una recinzione metallica (è stata inoltrata richiesta di autorizzazione alla redazione del frazionamento in data 29/10/2024).

La tettoia presente all'interno del terreno è realizzata parzialmente sconfinando sul terreno confinante: ha dimensioni di circa 72mq. La porzione di tettoia che insiste sul mappale confinante (n.2863) ha superficie pari a circa 9mq, la superficie di tettoia che insiste sul mappale n.2168 è pari a circa 62mq.

Il terreno è inserito all'interno della zona G del piano urbanistico del Comune di Dolianova.



per procedere alla sanatoria edilizia attraverso la presentazione di una pratica edilizia di Mancata Scia.

I costi principali per sanare l'immobile sono i seguenti:

- Sanzioni forfetarie Suape relative alle difformità interne = 500,00€
- Diritti di istruttoria Suape: 50,00€
- Redazione della pratica di Mancata Scia da parte di un professionista abilitato: 2.500,00€.
- Redazione Tipo Mappale con procedura Pregeo: 1.000,00€
- Tributi catastali per Tipo Mappale: 114,00€
- Redazione accatastamento con procedura Docfa: 700,00€.
- Tributi catastali per accatastamento: 70,00€

Si ottiene un importo di costi di pari a: 4.934,00€

Vi sono poi da valutare i costi relativi agli smaltimenti degli pneumatici presenti e eliminazione dei piccoli manufatti semi crollati all'interno del lotto.

Facendo riferimento ai prezzi correnti di mercato ed al Prezzario della Regione autonoma della Sardegna la demolizione completa, trasporto ed il conferimento a discarica dei materiali di risulta può essere valutato intorno ai 4.000,00€.



Facendo riferimento ai prezzi correnti di mercato per lo smaltimento di pneumatici usati ed ipotizzandone la presenza di circa 1.000kg, possiamo stimare un costo di smaltimento pari a 4.800,00€



Complessivamente la sanatoria delle difformità edilizie e la pulizia del terreno si ottiene:

- Redazione del tipo di frazionamento già preventivato pari a 1.932,32€;
- Redazione Mancata Scia: 4.934,00€
- Piccole demolizioni: 4.000,00€
- Smaltimento pneumatici: 4.800,00€

Totale spese: 15.666,32€

7. **Terreno (F.25-M-2170)** di superficie catastale pari a 7mq con accesso dal Corso Repubblica n.245 nel comune di Dolianova.

Il terreno in oggetto, oltre a non essere materializzato ricade oltre la recinzione che divide il nostro complesso immobiliare dal distributore di benzina posto al suo fianco sinistro guardando il fabbricato. Di fatto potrà rendersi utile esclusivamente nel caso in cui si possa rettificare il confine presente rendendo più agevole l'accesso al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Il terreno è inserito all'interno della zona G del piano urbanistico dal Comune di Dolianova.

**Quesito 6. (Possibile formazione di lotti)**

All'attualità sarebbe possibile vendere il bene pignorato in più lotti funzionali divisi per i catastali già esistenti ma il sottoscritto ritiene che essi all'attualità siano in una condizione di promiscuità tra unità immobiliari di non poca rilevanza:

- Il subalterno n.14 al piano terra risulta privo pertinenze esterne che invece sono accatastate con il subalterno n.19;
- Il subalterno n.17 (abitazione prevista in demolizione nel progetto approvato) in progetto viene rappresentato come cortile comune a tutte le unità abitative,
- Il subalterno n.19 (laboratorio) oltre a comprendere terrazza laterale e posteriore che naturalmente dovrebbero essere parte del subalterno n.14, comprende l'attuale portico che sarebbe dovuto essere zona parcheggio, una porzione del cortile di 30.78mq e l'intero cortile posto sul lato sud di superficie pari a 131.08mq.

Valutata le sopraelencate criticità e la necessità di rendere meno promiscue le proprietà per dare a loro una maggiore appetibilità sul mercato di propone la seguente nuova formazione di lotti:

LOTTO A:

Costituito da:

- Subalterno n.10 (posto auto al piano terra);
- Subalterno n.16 (unità in corso di costruzione posta al piano secondo).

LOTTO B:

Costituito da:

- Subalterno n.14 (abitazione al piano terra);

- Porzione del subalterno n.19 al piano terra composto da terrazza di 15.82mq, terrazza di 78.89mq, portico di 43.93mq (da trasformarsi in area parcheggio) e cortile si 30.78mq.
- Subalterno n.17 (abitazione prevista in demolizione nel progetto approvato e quindi da trasformarsi in cortile).

LOTTO C:

Costituito da:

- Porzione del subalterno n.19 scorporato al piano terra da terrazza di 15.82mq, terrazza di 78.89mq, portico di 43.93mq (da trasformarsi in area parcheggio) e cortile si 30.78mq.
- Mappale n.2168;
- Mappale n.2170.

Si rimanda alla proposta grafica di formazione dei lotti allegata.

Quesito 8. (Nominativi di eventuali comproprietari)
Nessun ulteriore comproprietario.

Quesito 9. (Accerti se l'immobile è libero o occupato)
Subalterno n.10 (Posto Auto Scoperto): risulta attualmente libero
Subalterno n.14 (Abitazione piano terra): risulta attualmente occupato da:

- [REDACTED]
che dichiara di essere residente;
- [REDACTED]
che dichiara di essere domiciliato;

Subalterno n.16 (Abitazione piano secondo in corso di costruzione): libero

Subalterno n.17 (Abitazione piano terra e primo): libero

Subalterno n.19 (Laboratorio piano seminterrato e piano terra): occupato (non risulta alcun contratto di locazione per gli immobili occupati) dalla seguente ditta che svolge l'attività di gommista:

[REDACTED]

Mappale n.2168 (Terreno): occupato (non risulta alcun contratto di locazione per gli immobili occupati) dalla seguente ditta che svolge l'attività di gommista:

[REDACTED]

Mappale n.2170 (Terreno): libero

Quesito 10. (Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale)
Nessuno.

Quesito 11. (Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli)
Sul bene pignorato non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito 12. (Esistenza di pesi gravati da censo, livello o uso civico dei beni pignorati)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Quesito 13. (Valutazione dell'immobile)
I criteri utilizzabili per i calcoli estimativi sono i seguenti:
1. Stima sintetica per comparazione diretta;

2. Stima analitica mediante capitalizzazione dei redditi;
3. Stima sul valore della costruzione;
4. Stima analitica basata sulla legge dell'equo canone;
5. Stima analitica basata sui dati catastali.

Mi limiterò ad utilizzare il primo metodo di stima.

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto con beni omogenei: il metodo è detto infatti anche di stima per comparazione diretta.

In riferimento ai beni omogenei si procede definendo un'area (area elementare omogenea) nella quale la formazione dei prezzi unitari degli immobili scelti come termine di paragone abbia caratteristiche simili. In particolare, si parla di caratteristiche di:

– Localizzazione

1. Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti
2. Attrezzature collettive e trasporti (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale
3. Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di miglioramenti o peggioramenti ambientali
4. Livello di inquinamento. Presenza di verde pubblico o privato
5. Spazi pubblici utilizzati per parcheggio

– Posizione

6. Esposizione
 7. Panoramicità e prospicienza
 8. Quota dal piano stradale
- #### – Tipologia
9. Età e architettura
 10. Condizione dell'edificio, delle coperture e rifiniture
 11. Necessità di manutenzione
 12. Dimensioni sub ordinarie o superordinate degli spazi

– Produttività

13. Imposizioni fiscali particolari, agevolazione dei pagamenti, mutui
14. Dimensioni dell'appartamento in relazione al mercato

L'immobile, ubicato nella zona urbanistica B1 del Comune di Dolianova, verrà confrontato con altri immobili presenti nello stesso comune. I terreni sono invece identificati all'interno della zona urbanistica G.

Il parametro scelto per la comparazione è il prezzo a mq di superficie commerciale.

Gli immobili utilizzati per la comparazione sono i seguenti:

LOCALI RESIDENZIALI

1. Casa indipendente situata nel comune di Dolianova. La proprietà si sviluppa su tre livelli, con 100 mq al piano terra utilizzabili per realizzare un appartamento indipendente. Al primo piano, altri 100 mq ospitano tre camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno e sala da pranzo. Al secondo piano mansardato, altri 100 mq offrono diverse possibilità di personalizzazione grazie a una spaziosa camera da letto con un terzo bagno. La casa è circondata da un ampio giardino privato e dispone di un doppio ingresso con posto auto interno. La superficie commerciale è di 300 m², con 8 locali e 3 bagni. La casa è in buone condizioni ed è stata costruita nel 1990. Il riscaldamento è a gasolio e l'orientamento è a nord, est e ovest. La proprietà si sviluppa in un terreno di 600 m². €300.000,00 (857,14€/mq);
2. Nel centro del paese di Dolianova proponiamo in vendita ampia casa indipendente in stile Campidanese con giardino privato di 200 mq. L'immobile si presenta al piano terra con vari ambienti da suddividere e studiare a proprio piacimento, troviamo ingresso su disimpegno,

open space zona giorno con cucina abitabile, bagno e due camere da letto, tramite scala interna si accede al piano primo dove troviamo sempre una zona open space dove si possono realizzare due camere da letto di cui una con veranda in camera. Dato che la proprietà è da terminare si possono studiare al meglio gli ambienti a seconda delle proprie esigenze, al momento è stato completamente rifatto il tetto in legno coibentato, sono stati rivisti i muri perimetrali e gli archi interni. Completa la proprietà un giardino privato con vari posti auto. Superficie: 100 mq. €129.000,00 (782,00€/mq);

3. Al piano terra di un elegante complesso residenziale composto da 11 unità abitative, questa casa si distingue per la sua posizione strategica, immersa in un contesto curato e ben servito. Oltre il portoncino blindato, ci accoglie un luminoso soggiorno, impreziosito da ampie vetrate che inondano l'ambiente di luce naturale, esaltando il pregiato pavimento in travertino. Adiacente al soggiorno, un grazioso mini salottino introduce con discrezione alla zona servizi, dove troviamo uno dei due bagni, entrambi di recente realizzazione. Oltre il soggiorno, il disimpegno conduce al secondo bagno, all'ampio ripostiglio e alla cucina abitabile, con accesso diretto al giardino, allestito con un loggiato in legno e un barbecue per trascorrere piacevoli momenti all'aperto. La zona notte è composta da una camera matrimoniale e una singola, entrambe climatizzate, con pavimento in parquet e affaccio sul giardino. 106mq; €139.000,00 (1.311,32€/mq);

LOCALI DEPOSITO O COMMERCIALI

4. Locale commerciale sito a Dolianova via Roma 23, superficie commerciale 54 mq, h 3,75 bagno antibagno due vetrine, presente area di pertinenza condominiale antistante le vetrine di 38 mq e posto auto condominiale buono stato manutenzione climatizzatore e scaldino elettrico per acqua sanitaria. 90mq; €59.999,00 (666,65€/mq);
5. Dolianova, zona ingresso paese, propone in Vendita interessante soluzione immobiliare sita al piano seminterrato di mini condominio, composta da: ingresso, 3 ambienti, disimpegno, bagno con doccia. L'immobile è accatastato come uso deposito e non necessita di Attestato di Prestazione Energetica. Ottimo come deposito, ufficio o punto di appoggio per lavoratori trasfertisti. 45mq; €39.900,00 (886,66€/mq);

TERRENI O RUSTICI

6. Dolianova, vendesi terreno edificabile di 420 mq. Nuova lottizzazione. Libero su 3 lati. 420mq; €65.000,00 (154,76€/mq);
7. Dolianova, vendesi terreno edificabile da lottizzare (zona urbanistica C), recintato, alberato e prospettante su strada comunale asfaltata. 2.250mq; €270.000,00 (120,00€/mq);
8. Dolianova Via Murgioni, all'interno di una lottizzazione convenzionata denominata Murgioni, in zona C (sottozona C1) di espansione residenziale, lotto di terreno edificabile di 386 mq. Indice di edificabilità fondiaria residenziale 1,56 mc/mq. Indice di edificabilità fondiaria servizi connessi con la residenza 0,44 mc/mq. Altezza massima 12,00 mt. Altezza minima 3,00 mt. 386mq; €59.000,00 (152,84€/mq);

COSTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI

Per la valutazione del costo di costruzione si è fatto riferimento al Prezzario del Regione Autonoma della Sardegna anno 2022:

- **SAR22_PF.0012.0004.0001** Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad

impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno. **26,52 €/m³**

- **SAR22_PF.0001.0002.0044** TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto. **8,75 €/m³**
- **SAR22_PF.0001.0009.0005** CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori. **16,60 €/t**

Riassumendo possiamo estrapolare il valore a mq per fabbricati che per tipologia sono simili ai nostri in oggetto nel Comune Dolianova:

LOCALI RESIDENZIALI – 983,48€

LOCALI DEPOSITO O COMMERCIALI – 776,65€

TERRENI O RUSTICI – 142,53€

Determinazione complessiva del valore degli immobili presenti:

Esecuzione immobiliare R. ES. 189/2023 Corso Repubblica - Dolianova						
IMMOBILE (T-U)	DESTINAZIONE	Superficie commerciale MQ/MC	NOTE	VALORE MQ/MC	VALORE DI STIMA	
U - F.25-M-2623-S10	Posto auto scoperto	12,00	Valutato come valore del terreno aumentato del 20%	€ 171,04	€ 2 052,43	
U - F.25-M-2623-S14	Abitazione	103,67	-----	€ 983,48	€ 101 957,37	
U - F.25-M-2623-S16	Unità in corso di costruzione	118,26	Valutato ridotto del 50% in quanto allo stato grezzo	€ 491,74	€ 58 153,17	
U - F.25-M-2623-S17	Abitazione da demolire	430,70	Metri cubi calcolati - Demolizione: 26,52*430,70=11.422,16 Trasporto: 8,75*430,70=3.768,63 Conferimento: 16,60*430,70=7.149,62	-----	€ 22 340,41	
U - F.25-M-2623-S19	Laboratorio per arti e mestieri	283,31		€ 776,65	€ 220 032,71	
T - F.25-M-2168	Terreno	848,00	Superficie calcolata decurtando la porzione di terreno non più facente parte del lotto	€ 142,53	€ 120 865,44	
T - F.25-M-2170	Terreno	7,00	Non materializzato e ricadente oltre la recinzione che divide il nostro complesso immobiliare dal distributore di benzina. Valutato ridotto del 70%	€ 42,76	€ 299,31	
TOTALE				€	481 020,03	

Si rimette al giudice la decisione di decurtare o meno i valori ottenuti dai i costi delle demolizioni parziali e pratiche derivanti dalla messa a norma delle unità immobiliari (in blu).

1. Posto auto scoperto (F.25-M-2623-S10): € 2 052,43
2. Abitazione (F.25-M-2623-S14): € 101.957,37 - € 3.820,00
3. Unità in corso di costruzione (F.25-M-2623-S16): € 58.153,17
4. Abitazione (F.25-M-2623-S17): - € 22.340,41
5. Laboratorio per arti e mestieri (F.25-M-2623-S19): € 220.032,71 - € 3.820,00
6. Terreno (F.25-M-2168): € 120.865,44 - € 15.666,32
7. Terreno (F.25-M-2170): € 299,31

Un'ulteriore verifica sul buon esito della stima, al confronto dei risultati ottenuti con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Nel sito dell'Agenzia delle Entrate son reperibili le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI - Comune: DOLIANOVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,7	3,5	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	650	850	L	3,5	4,7	L
Negozi	NORMALE	900	1400	L	5	7,5	L

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Quesito 14. (Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione)

Non risultano spese fisse di gestione.

Cagliari, 9 maggio 2025

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Pierluigi Locci*

ALLEGATO 1.	Concessione_79/2001 Concessione_79_Relazione Concessione_79_Tav_001 Concessione_79_Tav_002 Concessione_79_Tav_003 Concessione_79_Tav_004 Concessione_79_Tav_005 Concessione_79_Tav_006 Concessione_79_Tav_007 Concessione_79_Tav_008 Concessione_79_Tav_009 Concessione_79_Tav_010
ALLEGATO 2.	Concessione_122/2002 Concessione_122_Relazione Concessione_122_Tav_001 Concessione_122_Tav_002 Concessione_122_Tav_003 Concessione_122_Tav_004 Concessione_122_Tav_005
ALLEGATO 3.	Autorizzazione_79/2006 Autorizzazione_79_Relazione Autorizzazione_79_Tav_001
ALLEGATO 4.	Estratto_Di_Mappa_F25
ALLEGATO 5.	Elaborato_Planimetrico_F25_M_2623
ALLEGATO 6.	Planimetria_F25_M_2623_S10
ALLEGATO 7.	Planimetria_F25_M_2623_S14
ALLEGATO 8.	Planimetria_F25_M_2623_S17
ALLEGATO 9.	Planimetria_F25_M_2623_S19
ALLEGATO 10.	Visura_Storica_NCEU_F25_M_2623_S10
ALLEGATO 11.	Visura_Storica_NCEU_F25_M_2623_S14
ALLEGATO 12.	Visura_Storica_NCEU_F25_M_2623_S16
ALLEGATO 13.	Visura_Storica_NCEU_F25_M_2623_S17
ALLEGATO 14.	Visura_Storica_NCEU_F25_M_2623_S19
ALLEGATO 15.	Visura_Storica_NCT_F25_M_2168
ALLEGATO 16.	Visura_Storica_NCT_F25_M_2170
ALLEGATO 17.	Elenco_subalterni_NCEU_F25_M_2623
ALLEGATO 18.	Ricostruzione_Rilievo-Sub_10
ALLEGATO 19.	Ricostruzione_Rilievo-Sub_14
ALLEGATO 20.	Ricostruzione_Rilievo-Sub_16
ALLEGATO 21.	Ricostruzione_Rilievo-Sub_17
ALLEGATO 22.	Ricostruzione_Rilievo-Sub_19
ALLEGATO 23.	Ricostruzione_Mappale_2168
ALLEGATO 24.	2008_Progetto_Diniegato
ALLEGATO 25.	Possibili_Lotti per vendita
ALLEGATO 26.	Norme Tecniche di Attuazione_Zona_G
ALLEGATO 27.	Relazione Fotografica Dolianova;
ALLEGATO 28.	Richiesta agenzia entrate
ALLEGATO 29.	Richiesta Autorizzazione Redazione Variazione Catastale

Cagliari, 09 maggio 2024