

# Tribunale Ordinario di Cagliari

## I Sezione Civile

### Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE  
Giudice Dott.ssa Silvia COCCO  
ASTE GIUDIZIARIE

Procedura Espropriativa Immobiliare R.G.E. n. 32 /2025

PROMOSSO DA	[REDACTED]
CONTRO	[REDACTED]
CREDITORE INTERVENUTO, CUSTODE ED AMMINISTRATORE BENI	I.V.G. SARDEGNA SRL

Data conferimento incarico:	05/03/2025
Data giuramento:	08/03/2025
Data inizio op. peritali e informativa al debitore:	08/03/2025
Data accesso agli immobili pignorati:	16/04/2025
Data prossima udienza a seguito di proroga:	29/01/2026
BENE IMMOBILE PIGNORATO: INDIRIZZO: Via Candido Manca n. 16, Dolianova (SU) DESCRIZIONE: ABITAZIONE DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova, Via Candido Manca n. SNC Edificio B Piano Terra, foglio 34 particella 1902 subalterno 9, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Totale: 102 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 88 m <sup>2</sup> .	

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cagliari, 15 Ottobre 2025.-



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SILVIA COCCO del Tribunale Ordinario di Cagliari, Le invio la relazione sulle operazioni peritali inerenti la Procedura Espropriativa Immobiliare n.° 32-2025 del ruolo generale, come da Lei richiesto:



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



#### Premessa

Con provvedimento nell'udienza del 05/03/2025 la sottoscritta Dott. Ing. Sabrina Cucinotta, nata a Cagliari il 09/09/1974, ingegnere libero professionista con studio in [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con anzianità 18/09/2006 al n. 6318, e consulente tecnico del Tribunale Ordinario di Cagliari, con delibera del 07/12/2007 del Presidente del Tribunale, veniva nominata C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per le operazioni peritali.



In particolare, la consulenza tecnica di ufficio riguarda le attività professionali di cui al succitato provvedimento del 05/03/2025, in riferimento alla Procedura Espropriativa Immobiliare R.G.E. n. 32/2025 contro [REDACTED], promosso da [REDACTED] con [REDACTED] e [REDACTED] con amministratore dei beni e custode l' I.V.G. di Cagliari.



Il bene pignorato si riferisce a una abitazione ubicata nel Comune di



Dolianova (SU), nella Via Candido Manca al civico n. 16.

Prestato il giuramento di rito, la scrivente CTU accettava di rispondere 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 precedente 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 precedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 4 di 50

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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





obblazioni 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.





**DATI TITOLI ESECUTIVI**

**CREDITORE:** [REDACTED]

**CUSTODE ED AMMINISTRATORE BENI:** I.V.G. SARDEGNA SRL

**TITOLO:** ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE

ISCRITTO A RUOLO IL 07/02/2025

**DEBITORI:** [REDACTED]

**BENE IMMOBILE:**

**INDIRIZZO:** VIA CANDIDO MANCA 16, DOLIANOVA (SU)

**DESCRIZIONE:** ABITAZIONE

**DATI CATASTALI:** COMUNE DI DOLIANOVA (SU), CATASTO

FABBRICATI, FOGLIO 34, PART. 1902, SUB. 9, VIA CANDIDO

MANCA, CAT. A/3, CL. 3, VANI 6,5, R.C.E. 369,27.





**Risposte ai quesiti**

**Risposta al Quesito 1) Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio:**

La scrivente C.T.U., in data 11/03/2025 provvedeva all'invio dell'informativa di rito ai debitori [REDACTED]

[REDACTED] presso la residenza con lettera di accompagnamento mediante raccomandata A/R n. ID 20052810208-4 e ID 20052810209-5 (cfr. allegato n. 1 alla presente relazione di CTU).

Altresì in data 16/04/2025, previo accordo telefonico con il personale dell'IGV di Cagliari e comunicazione ai debitori mediante raccomandata A/R n. ID 20099497053-9 (cfr. allegato n. 2 alla presente relazione di CTU), la scrivente poteva effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile di cui alla consulenza (cfr. allegato n. 3 alla presente relazione di CTU).

**Risposta al Quesito 2) Verifica della documentazione:**

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo e aver proceduto all'organizzazione delle attività di consulenza, si provvedeva alla richiesta di accesso all'immobile di che trattasi all'IVG, come sopra riportato, e alla fissazione della relativa data di sopralluogo, attraverso accordo telefonico e comunicazione ai debitori mediante raccomandata A/R per il giorno 16/04/2025 a partire dalle ore 09:00 a.m.





Quindi, come concordato nella data stabilita, la scrivente C.T.U. procedeva ad effettuare l'accesso all'immobile di cui all'incarico di consulenza, alla presenza del funzionario delegato IGV di Cagliari, Dott. [REDACTED] che ne hanno consentito l'accesso.



In tale circostanza si sono svolti gli opportuni accertamenti consistenti in una ispezione visiva, unitamente ai relativi rilievi dimensionali e fotografici, dell'immobile in parola come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. *allegato n. 3* alla presente relazione di CTU).



Altresì, in data 15 Marzo 2025, la scrivente aveva precedentemente fatto richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Dolianova, protocollata in data 17/03/2025 con n. 5090, per visionare la documentazione progettuale e amministrativa del fabbricato, in cui è ubicato l'immobile in parola, necessaria per rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, ed acquisendola in data 01/04/2025 con prot. n. 832 attraverso piattaforma digitale wetransfer (cfr. *allegati nn. 4, 5 e 6*) alla presente relazione di CTU).



Peraltro nelle date 14 e 20 Marzo 2025 ed infine in data 11 Ottobre 2025 la scrivente consulente acquisiva, presso Tuttovisure e Catasto in rete, rispettivamente la visura storica, la planimetria catastale dell'immobile e la visura catastale per soggetto (cfr. *allegati nn. 7, 8 e 9* alla presente relazione di CTU).





Si allegano le ricevute di pagamento attestanti le spese sostenute per l'acquisizione della documentazione peritale sopra menzionata (cfr. allegato n. 10 alla presente relazione di CTU).

Dalla documentazione succitata e di quella presente nel fascicolo del procedimento, si evince che l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova, via Candido Manca snc, Edificio B, piano T, in [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni di [REDACTED] F. 34, particella 1902, sub. 9, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq 102 (totale escluse aree scoperte mq 88), Rendita catastale euro 369,27. Detto immobile quale unità afferente giusta Variazione n. 57770.1/2013 del 11/03/2013, è stato edificato su area urbana F. 34, particella 1892, cat. F/1, mq 1230, originata in virtù di Demolizione totale n. 30631.1/2012 del 29/10/2012, dalla soppressione dell'unità F. 34, particella 732, cat. A/7, vani 7; il tutto insistente su attuale Ente urbano F. 34, particella 1902 di are 12.15 derivante in virtù di Frazionamento e Tipo mappale n. 386093.1/2012, dalla maggiore estensione dell'ente urbano 1892 (ex 732) di are 12.30, originato dalla fusione e/o soppressione delle particelle n. 732 di are 03.92, n. 4 di are 8.35 e n. 733 di ca 03, giusta Variazione geometrica n. 104.1/1997 del 09/01/1997. L'elenco sintetico delle formalità che si riportano in ordine cronologico:

TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] del 20/10/1977, Registro 16245/13740, della donazione accettata repertorio n. 3110 a





rogito Notaio Dott.ssa Troise Giuliana del 05/10/1977 (cfr. *certificazione notarile* presente all'interno del fascicolo), contro [REDACTED] avente ad oggetto l'originaria consistenza del suolo su cui insiste l'immobile di relazione.



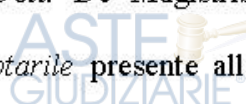
- TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED]

la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], del 26/05/2008, Registro 18854/12978, della compravendita repertorio n. 120613/36668 a rogito Notaio Dott. Anni Maurizio del 20/05/2008 (cfr. *certificazione notarile* presente all'interno del fascicolo). Il Sig. [REDACTED] vende alla [REDACTED] la piena proprietà l'immobile oggetto di relazione.



- TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] per la quota ½ di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] per la

quota ½ di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] contro [REDACTED] del 30/07/2013, Registro 19282/15260, della compravendita repertorio n. 135208/31117 a rogito Notaio Dott. De Magistris Carlo Mario del 26/07/2013 (cfr. *certificazione notarile* presente all'interno del fascicolo). La [REDACTED] vende ai [REDACTED] l'immobile oggetto di relazione, sito nel Comune di Dolianova, nella via Candido Manca, distinto catastalmente al F. 34, particella 1902, sub. 9, vani 6,5, cat. A/3. I [REDACTED] lo acquisiscono in regime di comunione legale dei beni.





- ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] per la quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] per la quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] del 30/07/2013, Registro 19283/2205, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario importo totale di euro 216.000,00 – Importo Capitale euro 108.000,00 – durata 30 anni, a favore di Banca di Credito Sardo Spa sede Cagliari (CA) avente ad oggetto l'immobile di relazione (cfr. *certificazione notarile* presente all'interno del fascicolo).



- TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] per la quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] per la quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] del 17/02/2025, Registro 4540/3294, a favore di [REDACTED] seguito di ATTO GIUDIZIARIO PER UNEP CORTE D'APPELLO, Repertorio 30 del 20/01/2025 – VERBALE DI PIGNORAMENTO degli immobili (cfr. *certificazione notarile* presente all'interno del fascicolo), avente ad oggetto l'immobile di relazione.



**Risposta al Quesito 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.):**





L'immobile pignorato si riferisce ad un appartamento a piano terra, con cortile e veranda, inserito nel maggior fabbricato pluripiano, di tre livelli fuori terra, realizzato nel Comune di Dolianova, via Candido Manca al numero civico 16 (catastalmente senza numero civico).



L'accesso all'immobile è consentito attraverso l'utilizzo di un portone d'ingresso e da un cancello carrabile sulla viabilità pubblica, via Candido Manca, i quali permettono di accedere ad un'area cortilizia condominiale, chiusa da muratura perimetrale, che immette al cortile-parcheggio di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui alla consulenza.



Il cortile interno è chiuso sul lato Nord-Est da inferriata con un cancello carrabile e uno pedonale, sui lati Sud-Est e Sud-Ovest da muratura confinante su altre proprietà (Cantina sociale) ed infine sul lato Nord-Ovest con il fabbricato in cui a piano terra è ubicato l'immobile di che trattasi, distinto catastralmente al F. 34, part. 1902, subalterno 9, ad uso abitazione.



Dal lato suddetto Nord-Ovest si accede all'appartamento a livello del cortile.



Si specifica che è presente a tal proposito nel cortile d'ingresso uno strato di magrone di calcestruzzo, avente spessore di cm 5, posizionato 4÷5 anni dopo la costruzione del fabbricato, per superare il dislivello esistente tra l'appartamento a piano terra e il suo cortile di pertinenza.



Inoltre si specifica che il muro perimetrale sui lati dell'area cortilizia di pertinenza esclusiva dell'appartamento presenta svariate fessurazioni e





cavillature superficiali e una crepa sub-verticale a tutt'altezza, la quale risulta maggiore di 3 metri.

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile pignorato in oggetto, è stato realizzato a seguito di DUAAP (Dichiarazione autocertificativa unica per la realizzazione di un intervento relativo ad attività produttive) presentata l'11/07/2011 e approvata il 02/08/2011, riguardante l'intervento di demolizione di un vecchio fabbricato unifamiliare e successiva costruzione di n. 2 edifici a destinazione residenziale plurifamiliare. I lavori di costruzione iniziano il 13/04/2012 e comunicati con pratica SUAP n. 6503.

Successivamente viene presentata una seconda DUAAP del 26/11/2012 riguardante l'intervento di variante in corso d'opera alla pratica di cui alla DUAAP n. 12868 del 02.08.2011. Infine in data 12/03/2013 viene comunicata la fine dei lavori, ultimati il 01/03/2013.

Il lotto di terreno, di 1.254,48 mq, in cui sono stati realizzati i due corpi di fabbrica secondo il progetto approvato, ricade in zona B di completamento residenziale, sottozona B1, secondo il P.U.C. del Comune di Dolianova.

I due nuovi corpi di fabbrica, di cui alle DUAAP sopra menzionate, sono costituiti da un primo stabile (Corpo Anteriore o Edificio A), prospiciente la viabilità pubblica, Via Candido Manca, di 5 unità immobiliari su 3 livelli fuori terra, con copertura a falde inclinate e da un secondo stabile (Corpo Posteriore o Edificio B), retrocesso a Sud-Est rispetto al primo, avente 6 unità immobiliari su 3 livelli fuori terra, e anch'esso con copertura a falde



incline e con struttura in cemento armato, strato coibente e impermeabile con manto di tegole di tipo portoghese.

Inoltre i due fabbricati hanno ingressi carrabili e pedonali dalla Via Candido Manca e collegamenti idrici, elettrici e telefonici alle reti comunali.

Dal punto di vista strutturale la funzione portante dei fabbricati è assolta da fondazioni a trave rovescia, struttura di elevazione in travi, pilastri e cordoli in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti con solai misti in latero-cemento con travetti prefabbricati tipo “Bhausta” con fondello laterizio e traliccio in acciaio e con pignatte di alleggerimento in pomice, dello spessore di cm 20+4, tamponature perimetrali in muratura a cassetta da cm 30 di spessore finito, costituita da strato esterno di mattoni laterizi da cm 15 tipo Muroblocco pesante, da strato interno di mattoni laterizi da cm 8 ed uno strato interno di coibentazione in pannelli di lana di roccia da cm 5 di spessore. I tramezzi interni, divisori dei diversi vani di ciascuna unità immobiliare, sono realizzati in laterizio forato da cm 8x15x30 posti di coltello e murati con malta cementizia e aventi spessore finale di cm 10.

Gli intonaci interni ed esterni sono realizzati in malta cementizia dello spessore di cm 1,50. La tinteggiatura interna è realizzata con tempera nei soffitti e pittura semilavabile nelle pareti verticali. La tinteggiatura esterna è realizzata con materiale lavabile nello strato esterno e sottofondo tipo plastico al quarzo.





Le pavimentazioni sono in gres ceramico, i rivestimenti in piastrelle, i battiscopa in gres, e le scale condominiali rivestite in marmo.

Gli infissi esterni degli appartamenti sono in legno essenza Pino di Svezia con vetrocamera e riempimento con gas inerte (ARGON) basso emissivo, con avvolgibile in PVC pesante coibentato. Le unità immobiliari sono dotate di portoncini d'ingresso blindati.

Le porte interne del tipo tamburate in legno cieche in essenza color ciliegio ad un'anta con maniglia con apertura classica o a due ante a scrigno.

Sono presenti gli impianti: idrici, fognari, elettrici, TV, telefonici, predisposizione per impianto antintrusione.

Le recinzioni sono realizzate da cancelli in ferro zincato con apertura motorizzata.

Per quanto riguarda i requisiti acustici vi è il rispetto del DPCM 05.12.1997, mentre per quelli energetici, è presente la conformità al DL 192/2005 e DL 115/2008.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata al piano terra del Corpo Posteriore, o Edificio B, a destinazione residenziale condominiale.

Il suddetto Edificio B confina sui lati Sud-Ovest e Sud-Est su proprietà ad uso produttivo (Cantina sociale), sui lati Nord-Est e Nord-Ovest sul cortile condominiale. Mentre l'unità immobiliare di che trattasi, confina sui lati Sud-Ovest e Sud-Est su proprietà ad uso produttivo (Cantina sociale), sul lato Nord-Est su altra unità immobiliare ubicata nel medesimo corpo di





fabbrica e sul lato Nord-Ovest sul cortile condominiale (cfr. *gli allegati nn. 11, 12* alla presente relazione di consulenza tecnica). Il lotto in cui ricade il corpo di fabbrica posteriore, dove è ubicato a piano terra l'unità immobiliare pignorata, è inquadrato nella zona omogenea B, *sottozona B1 di completamento urbano con indice fondiario 3 mc/mq* del P.U.C. del Comune di Dolianova (art. 12 PUC pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.49 del 19/10/2017).

Nell'ambito degli accertamenti peritali la scrivente ha acquisito la visura storica per immobile e per soggetto che attesta la piena proprietà dell'immobile pignorato, in regime di comunione dei beni, ai Sigg.

██  
██  
██

(cfr. *allegati nn. 7 e 9* alla presente relazione di consulenza tecnica).

L'immobile, tipologia appartamento, distinto al Catasto dei Fabbriati del Comune di Dolianova (CA), Foglio n. 34, particella n. 1902, subalterno 9, con cortile interno e veranda, appartiene catastalmente alla categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 6,5 vani (Totale superficie: 102 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte: 188 m<sup>2</sup>), rendita euro 369,27 (situazione degli atti informatizzati al 11/10/2025). L'indirizzo indicato in visura catastale è Via Candido Manca n. SNC, Edificio B.

Inoltre dalla visura storica, si rileva, come sopra richiamato, la variazione catastale da Immobile predecessore Foglio 34 Particella 732 del





30/06/1987, passando per l'Immobile al Foglio 34 Particella 1892 del 29/10/2012 Pratica n. CA0360311 in atti dal 29/10/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 30631.1/2012), ed infine all'Immobile attuale Foglio 34 Particella 1902 Subalterno 9 della Variazione del 11/03/2013 Pratica n. CA0050628 in atti dal 11/03/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 5770.1/2013).



Dal punto di vista tipologico l'unità immobiliare, ubicata sul lato destro del Corpo Posteriore, a cui si accede dal cortile condominiale avente ingresso prospiciente la viabilità pubblica Via Candido Manca al cortile-parcheggio di pertinenza esclusiva dell'immobile attraverso un cancello pedonale e uno carrabile, è costituita da un ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno che collega la zona giorno alla zona notte, bagno con finestra, camera da letto matrimoniale (Letto 1), n. 2 camere da letto singolo (Letto 2 e Letto 3) con porta finestra prospicienti il cortile pertinenziale ed infine un secondo servizio igienico, cieco ad areazione forzata. La cucina e la camera matrimoniale entrambe dotate di porta finestra e il primo bagno dotato di finestra, si affacciano su una veranda prospiciente il cortile condominiale e il primo corpo di fabbrica (Corpo Anteriore).



I piani superiori al piano terra sono serviti da una scala esterna adiacente al cortile di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata.



Il piano terra risulta rialzato rispetto al piano stradale di cm 30.



Le rifiniture interne dell'immobile ad uso abitazione, di livello medio/buono, si presentano allo stato attuale, data del sopralluogo, in buone condizioni. In particolare ci si riferisce alle condizioni buone delle superfici interne e degli infissi interni. Tuttavia si segnala la presenza di n. 4 porte interne, con apertura difettosa da riparare. I suddetti infissi interni sono quelli che si affacciano sul disimpegno centrale. Verosimilmente il terreno di fondazione, su cui insiste il fabbricato, ha subito un leggero cedimento differenziale.

Infine, risultano non funzionanti le luci del corridoio e del doppio servizio, verosimilmente a causa di problematiche legate ai cavi elettrici esterni.

In riferimento all'acqua calda sanitaria, essa è garantita dalla presenza di pannelli solari.

Le superfici dei vani dell'immobile pignorato, sono così ripartite:

Tab. 1 - Ambienti dell'abitazione di via Candido Manca n. 16, ubicato nel Corpo Posteriore (Fabbricato B) a piano terra, rilevati in data 16/04/2025.

UNITÀ IMMOBILIARE distinta al N.C.E.U. al Foglio 34, Part. 1902, Sub. 9 (CAT. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani)			
PIANO	AMBIENTE	MISURE [m]	SUPERFICIE NETTA [m <sup>2</sup> ]
TERRA	1) soggiorno - ingresso	5,43 x 3,39	18,39
	2) cucina	2,93 x 3,39	9,93
	3) disimpegno	...	4,21
	4) bagno	3,37 x 1,72	5,79
	5) camera letto matrimoniale (Letto 1)	3,73 x 3,90	14,53
	6) camera letto singolo (Letto 2)	3,53 x 2,55	9,00
	7) camera letto singolo (Letto 3)	...	10,00
	8) servizi ad areazione forzata	2,00 x 1,45	2,90
	S.N.R. 1) veranda	...	14,17
	S.N.R. 2) cortile-parcheggio	...	108,00
<b>TOTALE SUP. RESIDENZIALE NETTA - ABITAZIONE</b>			<b>74,75</b>
<b>S.N.R. TOTALE (VERANDA, CORTILE-PARCHEGGIO)</b>			<b>122,17</b>



La superficie interna utile calpestabile dell'immobile pignorato è di m<sup>2</sup> 74,75, avente una veranda a livello e un cortile-parcheggio di pertinenza esclusiva, pari rispettivamente a m<sup>2</sup> 14,17 e m<sup>2</sup> 108,00.



**Risposta al Quesito 4) Conformità dei dati: 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:**



L'immobile pignorato è conforme alla documentazione contenuta nel pignoramento (indirizzo, dati catastali e confini).

**Risposta al Quesito 5) Aggiornamento catastale: 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;**

Dalla documentazione presente non si rilevano incongruenze dei dati catastali identificativi dell'immobile in esame e non si rilevano discrepanze tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.



**Risposta al Quesito 6) Utilizzazione Urbanistica e Conformità normativa urbanistico-edilizia: 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;



L'immobile in esame è inserito nella zona omogenea B di Completamento residenziale, sottozona B1 di completamento urbano con indice fondiario 3 mc/mq ai sensi dell'Art. 12 del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Dolianova, vigente da Dicembre 2023. La zona B inquadra la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.

Con l'attuazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o piani di lottizzazione di iniziativa privata, estesi almeno all'intero isolato o parte di esso purché non inferiore ai 5000 mq, sono permessi indici di fabbricabilità fondiaria sino a 5 mc/mq. In questa zona è consentita, anche in deroga alla superficie coperta ed al volume, la realizzazione di locali per





servizio igienico, se il piano abitativo ne è sprovvisto, e di cucinino o angolo cottura di limitata superficie (max mq 8), unicamente per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio; queste condizioni devono essere congruamente motivate e verificate dalla C.E.; è, inoltre, consentita la realizzazione di pertinenze ed accessori distinti dall'edificio principale, che non vengono computati nella volumetria realizzata, qualora non superino il 10% di quella realizzabile.

La densità fondiaria massima per nuove costruzioni da edificare su lotti liberi o parzialmente liberi resi tali per demolizione delle preesistenze, non può superare i 3 mc/mq; per gli interventi di risanamento e per le altre trasformazioni conservative su edifici esistenti aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base di 3 mc/mq, al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici e delle singole unità immobiliari, si può realizzare il completamento della volumetria sino al conseguimento dell'indice di 3 mc/mq ed inoltre usufruire, se necessario, di un incremento del 20% del valore della sola volumetria preesistente. La stessa maggiorazione del 20%, a parità di condizioni, è applicabile sull'esistente avente densità fondiaria compresa tra i 3 e i 4 mc/mq, per ampliamenti di edifici unifamiliari o bifamiliari come tali esistenti al 31/12/1994, mentre non ne possono godere edifici o unità immobiliari aventi indice superiore a 4 mc/mq. Tale maggiorazione sarà consentita una sola volta. All'interno di dette zone è possibile proporre piani di ristrutturazione edilizia e/o fondiaria di iniziativa privata che si configurano come veri e propri piani attuativi





(P.di L. o P.P.) purché la sistemazione planimetrica riguardi un intero isolato o parte di esso avente superficie non inferiore ai 2000 mq. La densità fondiaria sull'intera superficie di intervento potrà arrivare sino a 5 mc/mq purché il piano preveda l'individuazione degli standards per servizi pubblici da cedere gratuitamente nella misura di 18 mq/AB (prevista dalla normativa vigente), per la quota in più di abitanti insediabili rispetto a quelli previsti nell'articolo 12.



Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 mt.; in tutti i casi di soluzione in aderenza o in arretramento, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto. Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica e planimetrica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10,00. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Questa prescrizione non deve essere presa in considerazione quando gli edifici in adiacenza siano costituiti da un solo piano fuori terra. Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità





per una lunghezza inferiore a 24 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. È altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

L'altezza massima degli edifici risultanti da ristrutturazioni, trasformazioni, nuove costruzioni o ricostruzioni, calcolata come da art. 7 del PUC, non può superare 1,2 volte la larghezza del lotto, quest'ultima misurata parallelamente al fronte strada in corrispondenza del prospetto principale. Nel caso uno o più edifici limitrofi preesistenti, edificati in aderenza, superino il predetto limite, sarà comunque consentito attingere l'altezza del più alto di tali edifici. L'altezza massima non può in ogni caso superare il valore di mt. 10,00, calcolato come da art. 7 del PUC. L'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3.

Il rapporto di copertura del lotto non può superare il valore di 0,70 calcolato come da art. 7 del PUC. Per i lotti di superficie non superiore a 100 mq, purché non derivanti da frazionamenti successivi all'adozione della presente norma, l'indice di copertura non potrà superare il valore di 0,85. Independentemente dalla superficie effettivamente coperta, il 15% della superficie del lotto deve essere sistemato a verde, con divieto di



realizzazione di qualsivoglia pavimentazione impermeabile o percorso pedonale o carrabile. La restante superficie libera del lotto potrà essere sistemata, preferibilmente a verde. Sono ammessi cortili chiusi (lolle) purché di lato minimo non inferiore ai 4 mt. al netto di sporgenza per porticati e simili.



Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 10 mc. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a mq. 100 di superficie lorda di pavimento previsto negli edifici deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi varie.



In tutti gli interventi edilizi residenziali che comportano aumento nel numero delle unità abitative, dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi privati pari a 2 posti auto per ogni unità abitativa nuova o aggiuntiva, oltre agli spazi di manovra, la cui fruibilità dovrà essere dimostrata con opportuni elaborati grafici. I posti auto dovranno avere dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50. Le suddette norme non si applicano ai lotti di superficie pari o inferiore a mq 100, purché non derivanti da frazionamenti successivi all'adozione della presente norma. In ogni caso la superficie complessiva da destinare a parcheggi privati e spazi di manovra non potrà essere inferiore a 1 mq per ogni 10 mc edificati, ferma restando la fruibilità di almeno 2 posti auto, delle dimensioni





specificate, per ogni unità abitativa. Sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni.

La densità fondiaria massima per gli interventi edilizi è di 3 mc/mq.

Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre. In caso di sopraelevazione questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante.

Il fabbricato B (Corpo di Fabbrica Posteriore) dove è ubicato l'immobile pignorato di che trattasi, è stato realizzato a seguito di DUAAP presentata l'11/07/2011 e approvata dal Comune di Dolianova il 02/08/2011. I lavori di costruzione hanno avuto inizio il 13/04/2012 e comunicati con pratica SUAP n. 6503.

Successivamente viene presentata una seconda DUAAP del 26/11/2012 riguardante l'intervento di variante in corso d'opera alla pratica di cui alla DUAAP n. 12868 del 02.08.2011. Infine in data 12/03/2013 viene comunicata la fine dei lavori ultimati il 01/03/2013.

Si precisa che, durante il rilievo in situ, sono state riscontrate lievi discrepanze nelle misure dei locali rispetto a quanto riportato nel progetto di variante approvato. Tali differenze, da considerarsi entro i limiti di tolleranza, sono attribuibili all'esecuzione delle finiture.

**Risposta al Quesito 7) Vendibilità dell'immobile: 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Vista la configurazione dell'immobile pignorato (appartamento a piano terra, con unico accesso dal cortile di pertinenza esclusiva) potrebbe essere venduto in due lotti a fronte di molteplici lavori interni ed esterni.



**Risposta al Quesito 8) Eventuali comproprietari: 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;**



L'immobile pignorato è attualmente di proprietà, in regime di comunione dei beni, agli esecutati § [REDAZIONE]

[REDAZIONE]





████████████████████  
████████████████████, come attestato dall'atto di compravendita (cfr. *certificazione notarile* presente all'interno del fascicolo) - TRASCRIZIONE A FAVORE di ██████████ per la quota ½ di proprietà in regime di comunione legale con ██████████, per la quota ½ di proprietà in regime di comunione legale con ██████████ contro ██████████, del 30/07/2013, Registro 19282/15260, della compravendita repertorio n. 135208/31117 a rogito Notaio Dott. De Magistris Carlo Mario del 26/07/2013. ██████████

████████████████████ vende ai Sigg. ██████████ l'immobile oggetto di relazione, sito nel Comune di Dolianova, nella via Candido Manca, distinto catastalmente al F. 34, particella 1902, sub. 9, vani 6,5, cat. A/3. I Sigg. ██████████ lo acquisiscono in regime di comunione legale dei beni.

**Risposta al Quesito 9) Situazione dell'immobile: accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con**





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



L'immobile pignorato risulta occupato dai due coniugi esegutati [REDACTED] [REDACTED] al momento del sopralluogo.



**Risposta al Quesito 10) Occupazione dell'immobile (eventuale coniuge separato o ex coniuge): ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**



L'immobile pignorato risulta occupato dai due coniugi esegutati [REDACTED] [REDACTED] e dal loro figlio [REDACTED] al momento del sopralluogo.



**Risposta al Quesito 11) Vincoli sull'immobile: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**



Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile pignorato di cui alla presente consulenza (F. 34, part. 1902, sub. 9).





**Risposta al Quesito 12) Censo, livello o uso civico eventualmente gravanti sull'immobile: 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;**



L'immobile pignorato, costituito da una abitazione a piano terra con cortile e veranda a livello (F. 34, part. 1902, sub. 9) non è gravato da censo, livello o uso civico.



**Risposta al Quesito 13) Valore immobile: 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;**



Per la stima del valore dell'immobile pignorato (appartamento a piano terra in fabbricato condominiale, con veranda a livello e cortile pertinenziale ad uso esclusivo) ubicato nella via Candido Manca, 16 di





Dolianova (CA), si è proceduto alla stima sintetica comparativa (stima diretta) con la ricerca del più probabile valore di mercato.

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i **prezzi di compravendita** recenti, individuati da un'indagine svolta nella zona di pertinenza degli immobili pignorati. Peraltro ulteriore riferimento sono le **quotazioni immobiliari** ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla tipologia edilizia in esame e al Comune di Dolianova.

Infine il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia è influenzato oltre che dalla funzione  $f(D,O)$ , che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche da tutta una serie di parametri qualitativi e quantitativi, di cui bisogna tener conto.

I sopra menzionati parametri, legati alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, tengono conto della localizzazione (ubicazione, genere della zona, situazione stradale, disponibilità del bene, del collegamento dei servizi). Altresì i parametri legati alle caratteristiche intrinseche del fabbricato condominiale, in cui è ubicato l'immobile in esame, tengono conto della struttura e tipologia edilizia del fabbricato (qualità delle strutture, stato di manutenzione, stato conservativo generale, finiture interne ed esterne, fruibilità degli spazi interni).





L'immobile pignorato, appartamento ubicato al piano terra, con veranda a livello e cortile-parcheggio pertinenziale ad uso esclusivo, ricade nella zona urbanistica omogenea B Zona di Completamento Residenziale, sottozona B1 di *completamento urbano* del PUC del Comune di Dolianova.



L'appartamento appartiene alla categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico con classe 3: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. La classe 3 inquadra gli immobili di livello medio-buono o buono di qualità e valore rispetto alla media comunale, in base a criteri come posizione e pregio della zona; caratteristiche costruttive e finiture; presenza e qualità dei servizi (impianti, pertinenze, ecc.); stato di manutenzione e conservazione.



L'immobile è libero da locazione. I proprietari Sigg. Meloni e Mancosu occupano l'appartamento insieme al loro figlio di anni 9.



L'appartamento, appartenente al maggior fabbricato B, Corpo di Fabbrica Posteriore, di via Candido Manca n. 16 e realizzato tra aprile 2012 e marzo 2013, presenta due affacci (prospetto Sud-Est sul cortile-parcheggio di pertinenza esclusiva e prospetto Nord-Ovest sulla veranda a livello con affaccio sull'area cortilizia condominiale).



Lo stato conservativo esterno del fabbricato è stato valutato discreto/buono, anche se il muro perimetrale del cortile-parcheggio presenta fessurazioni e cavillature superficiali. Lo stato conservativo interno dell'appartamento è stato valutato di livello buono, anche se n. 4 porte





interne risultano di difficile apertura, per verosimile infinitesimo cedimento differenziale del terreno di fondazione e quindi da riparare.

Altresì la tipologia del fabbricato condominiale risulta essere di tipo non intensivo, in quanto sono presenti in totale 6 unità immobiliari distribuiti su tre livelli fuori terra, due per ciascun piano.

Per tali ragioni sopra citate il prodotto dei coefficienti in funzione di ciascuna caratteristica (estrinseca ed intrinseca) del fabbricato è stata posta pari a 0,95 (cfr. la tabella n. 2 qui sotto riportata).

Tab. 2 – Caratteristiche e coefficienti correttivi dell’Immobile pignorato, tipologia Appartamento in fabbricato condominiale.

	CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE	COEFFICIENTE
APPARTAMENTO	PIANO: terra	0,95
	STATO CONSERVATIVO INTERNO: abitabile, non ristrutturato	1,00
	AFFACCIO: su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	VISTA: parzialmente ostacolata	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00
EDIFICIO B	TIPOLOGIA: di tipo non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO ESTERNO: medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI: cortile	1,02
	<b>TOTALE</b>	<b>0,95</b>

La superficie residenziale interna utile totale dell’appartamento è pari a m<sup>2</sup> 74,75 e quella coperta utile lorda è pari a m<sup>2</sup> 88,15, mentre la superficie non residenziale, data dalla veranda a livello, con affaccio sull’area cortilizia condominiale e dal cortile-parcheggio ad uso esclusivo, è pari a m<sup>2</sup> 122,17.



Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (secondo semestre 2024) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona *DI/Periferica/PERIFERIA ABITATO* del Comune di Dolianova (interpolato con la piattaforma GEOPOI acronimo di GEOcoding Points Of Interest, framework cartografico vettoriale che permette di georeferenziare punti di interesse e consultare le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tramite mappe interattive), e riferito a immobili di destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico e civili, considerate le caratteristiche interne ed esterne del fabbricato), con stato conservativo normale, i valori oscillano fra i € 700,00 – 1.000,00 al m<sup>2</sup> di Superficie Lorda per abitazioni di tipo economico e fino ad assumere € 1.500,00 al m<sup>2</sup> per abitazioni civili.

Inoltre è stato condotto un'analisi di compravendite **reali** per condurre una valutazione conforme agli standard internazionali (International Valuation Standards).

Le **compravendite realmente avvenute** (tipologia Abitazioni di tipo economico) sono le seguenti:

Tab. 3 – Compravendite Reali – Tipologia A/3 Abitazioni di tipo economico, nello stesso segmento di mercato.

DOLIANOVA (CA) Un immobile	106.000,00 €
Dati catastali	93 m <sup>2</sup>
A 3 -Abitazione di tipo economico Fg. 34 Par. 1292 VIA VINCENZO MONTI 24 Distanza dall'immobile da stimare (subject): 283 m.	
Data stipula compravendita: ottobre 2024	

DOLIANOVA (CA) Un immobile  Dati catastali A 3 -Abitazione di tipo economico Fg. 25 Par. 2238 VIA GIUDICESSA BENEDETTA, 13 Distanza dall'immobile da stimare (subject): 247 m.  Data stipula compravendita: giugno 2024	110.000,00 €  89 m <sup>2</sup>
DOLIANOVA (CA) Un immobile  Dati catastali A 3 -Abitazione di tipo economico Fg. 25 Par 2865 VIA DEI PISANI, 13 Distanza dall'immobile da stimare (subject): 136 m.  Data stipula compravendita: dicembre 2022	96.153,00 €  82 m <sup>2</sup>

In riferimento alle compravendite realmente avvenute, corrette in funzione della data della compravendita, della superficie commerciale, dei servizi (dotazioni tipologiche e tecnologiche dell'immobile), del livello di piano (livello fuori terra), dello stato di manutenzione, e considerando inoltre la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'immobile tipologia appartamento oggetto di stima, si applica un valore pari a € 1.250,00 a m<sup>2</sup>, compreso negli intervalli suddetti, mentre per la superficie non residenziale riguardante l'accessorio diretto veranda coperta a livello, pari a 14,17 m<sup>2</sup>, è stata opportunamente omogeneizzata alla superficie utile, considerando il 30% di quella reale (14,17 → 4,25 m<sup>2</sup>). Infine per quanto riguarda la superficie del cortile posteriore, essendo anch'essa superficie non

residenziale, essa è stata opportunamente omogeneizzata alla superficie utile considerando il 10% di quella reale fino alla concorrenza della Superficie coperta lorda e il 2% di quella reale per la quota eccedente (108,00 → 9,21 m<sup>2</sup>).

**CALCOLO VALORE IMMOBILE TIPOLOGIA**

**APPARTAMENTO**

Per il Calcolo del valore totale dell'immobile si definisce:

- Valore appartamento ( $V_{app}$ ) quello della sola porzione di immobile relativo alla superficie residenziale lorda (superficie coperta);
- $V_{veranda}$  è il valore della superficie non residenziale relativa all'accessorio diretto veranda coperta.
- $V_{cortile}$  è il valore della superficie non residenziale relativa al cortile.

Si ha quindi:

Tab. 4 – VALORE DI MERCATO METODO DIRETTO – PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

Valore V	Superficie commerciale m <sup>2</sup>	Costo unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Totale [€]
$V_{app}$	88,15	1.250,00	110.187,50
$V_{veranda}$	4,25	1.250,00	5.312,50
$V_{cortile}$	9,21	1.250,00	11.512,50
$V_{appartamento\ tot}$	$(V_{app} + V_{veranda} + V_{cortile}) \times 0,95$		<b>120.661,88</b>
Arrotondamento all'euro			<b>120.662,00</b>



Al medesimo risultato si perviene anche attraverso il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che si riporta nelle pagine seguenti per una opportuna verifica del metodo sintetico.

Il metodo MCA consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito “**Subject**”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “**Comparabili**” (Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da





trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.



Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.



**FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI** (Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)



**Prezzo marginale della caratteristica "Data":**  $P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$  essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare.



**Prezzo marginale della caratteristica "Superficie"** in assenza di area esterna e di area condominiale (non si è voluto tenere conto della caratteristica area condominiale visto che i tre comparabili trovati nel medesimo segmento di mercato del subject hanno simili aree condominiali):  $P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$



Dopo avere calcolato P (Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $P (Sup) = p \text{ min.}$

**Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il livello di piano del comparabile è maggiore del livello di piano del subject si utilizza la seguente formula:  $P (Liv) = Prz MQ (comp.) * [- RM / (1-RM)]$ . Se il livello di piano del comparabile è minore o uguale del livello di piano del subject si utilizza la seguente formula:  $P (Liv) = Prz MQ (comp) * (- RM)$ .

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>Superfici coperte calpestabili (100%)</b>	Superficie lorda	88,15
	Superficie commerciale	<b>88,15</b>
<b>Superfici non residenziali, acc. diretti - Veranda (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b>	Superficie lorda	14,17
	Superficie commerciale	<b>4,25</b>
<b>Superfici scoperte - cortile di pertinenza esclusiva (10% fino a sup. coperta; 2% per sup. eccedente)</b>	Superficie lorda	108,00
	Superficie commerciale	<b>9,21</b>
Superficie utile lorda		<b>88,15</b>
Superficie commerciale		<b>101,61</b>

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 0,8%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Via Vincenzo Monti 24, Dolianova	Via Giudicessa Badessa 13, Dolianova	Via dei Pisani 13, Dolianova	Via Cando Manca 16, Dolianova

Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 106.000,00	€ 110.000,00	€ 96.153,00	
3	Data del contratto	01/10/2024	01/06/2024	01/12/2022	15/10/2025
4	Differenziale [in mesi]	-13	-17	-35	
5	Prezzo marginale	-€ 70,67	-€ 73,33	-€ 64,10	
6	Prezzo della caratteristica	€ 918,71	€ 1.246,61	€ 2.243,50	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	93,00	89,00	82,00	101,61
8	Differenziale	8,61	12,61	19,61	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	€ 1.139,78	€ 1.235,96	€ 1.172,60	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.139,78	€ 1.139,78	€ 1.139,78	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 9.813,51	€ 14.372,63	€ 22.351,09	
Risultati parziali					
12	Prezzo corretto	€ 116.732,22	€ 125.619,24	€ 120.747,59	
13	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	€ 1.255,19	€ 1.411,45	€ 1.472,53	
14	Prezzo corretto medio	€ 121.033,02	€ 121.033,02	€ 121.033,02	
15	Scarto %	-3,55%	3,79%	-0,24%	
16	Scarto assoluto	-€ 4.300,80	€ 4.586,22	-€ 285,43	

Tab. 5 – VALORE DI MERCATO METODO DIRETTO – MCA

Valore stimato (Media prezzi corretti): € 121.033,00  
 Valore rivisto in base al metodo sintetico dai valori OMI (120.662,00)

**Valore stimato (Arrotondato) € 120.847,00**

**All'euro):**

Al valore dell'appartamento vanno detratti:

- a) i costi di eliminazione fessurazioni nelle mura perimetrali del cortile-parcheggio di confine con la Cantina sociale, dimezzate della metà essendo un muro divisorio;

- b) i costi relativi alla sistemazione n. 4 porte interne, di apertura difettosa, per verosimile infinitesimo cedimento differenziale del terreno di fondazione del corpo di fabbrica;
- c) i costi relativi alla verifica impianto elettrico da tecnico specializzato impiantista;
- d) i costi relativi alla redazione attestato di prestazione energetica (APE);
- e) assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Voce di computo	ATTIVITÀ LAVORATIVA	QUANTITÀ U.M.	€/U.M.	€
SAR24_PF.0012.0008.0002 Prezzario regionale	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere delle cautele da adottare per l'esecuzione a piccole zone e spazzolatura delle superfici, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare le parti escluse dall'operazione ed evitare danni a strutture vicine, il tiro in alto o il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato, valutato per l'effettiva superficie di disfacimento: intonaco esterno. RIMOZIONE INTONACO FESSURATO.  Muratura di confine nell'area cortilizia.	20 m <sup>2</sup>	18,99	379,80
SAR24_PF.0014.0009.0001 Prezzario regionale	Nolo Ponteggio  Muratura di confine nell'area cortilizia.	20 m <sup>2</sup>	29,78	595,60
SAR24_PF.0012.0018.0013 Prezzario regionale	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da	1 m <sup>3</sup>	220,75	220,75

	<p>scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con motocarro di portata fino a 1 metro cubo o con mezzo di analoghe caratteristiche; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.</p> <p>TRASPORTO INTONACO E PARTI MURATURA RIMOSSE.</p> <p>Muratura di confine nell'area cortilizia.</p>			
SAR24_PR.0001.0005.0005 Prezzario regionale	<p>Indennità di conferimento a discarica autorizzata di materiali inerti provenienti da scavi o demolizioni, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto.</p> <p>ONERE DI CONFERIMENTO A DISCARICA DELL'INTONACO E PARTI DI MURATURA RIMOSSE.</p> <p>Muratura di confine nell'area cortilizia.</p>	0,25 t	16,78	A corpo 16,78
SAR24_FF.0012.0025.0007 Prezzario regionale	<p>Ripresa di murature in mattoni con finitura sabbata, mediante sostituzione parziale del materiale con metodo scuci-cuci, eseguita gradatamente in modo da non interrompere la funzionalità statica delle murature, comprendente eventuale puntellamento della struttura, la demolizione in breccia nella zona di intervento.</p> <p>Muratura di confine</p>	3 m <sup>3</sup>	750,62	2.251,86



	nell'area cortilizia.			
SAR24_FF.0013.0004.0047 Prezzario regionale	INTONACO CIVILE LISCIO PER ESTERNI SU PARETI VERTICALI OD ORIZZONTALI, formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera a qualsiasi altezza, su superfici piane o curve, compreso il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per m <sup>3</sup> 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta. Muratura di confine nell'area cortilizia.	20 m <sup>2</sup>	29,54	590,80
	Totale costo lavori muro perimetrale divisorio tra immobile e Cantina sociale, nel cortile di pertinenza esclusiva			4.055,59
	Totale costo lavori muro perimetrale divisorio, nel cortile di pertinenza esclusiva attribuito all'immobile di cui alla consulenza			2.027,80
SAR24_RU.0001.0001.0001 Prezzario regionale	Manodopera Operaio Specializzato per sistemazione apertura n. 4 porte	4 ore	37,94	151,76
PREZZO DI MERCATO	Verifica impianto elettrico da tecnico specializzato impiantista, con rilascio dichiarazione di conformità.	--	A corpo	1.500,00
<b>TOTALE COSTI LAVORI E VERIFICHE</b>				<b>€ 3.679,56</b>



Tab. 5 – STIMA DEPREZZAMENTI

DEPREZZAMENTI DAL VALORE DI MERCATO	Importi [€]
a) costi lavori sul muro di confine nell'area cortilizia di pertinenza esclusiva, riparazione porte e verifica impianto elettrico con rilascio dichiarazione di conformità	3.679,56
b) i costi relativi alla redazione attestato di prestazione energetica (APE) Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso IVA e cassa prev.	350,00
c) assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coefficiente correttivo 0,90

Tab. 6 – VALORE DI MERCATO

Valore V	V finale con detrazioni [€]
$V_{\text{appartamento (depr. a, b)}}$	$V_{\text{app\_tot}} - a) - b) = 120.847,00 - 3.679,56 - 350,00 = 116.817,44$
$V_{\text{appartamento (depr. a, b, c)}}$	$V_{\text{appartamento (depr. a, b)}} \times d) = 116.817,44 \times 0,90 = 105.135,69$
Arrotondamento all'euro	105.136,00

(di consi Euro centocinquemilacentotrentasei/00).

**Risposta al Quesito 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;**



Le spese condominiali ordinarie ammontano a € 65,00 mensili.

Alla data del sopralluogo risultano, inoltre, spese condominiali arretrate per complessivi € 4.420,48, tuttora da corrispondere.

Si precisa altresì che l'importo relativo viene trattenuto mensilmente dallo stipendio dell'esecutata, S. [REDACTED] a titolo di rimborso delle spese condominiali pregresse.



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



La check list viene trasmessa in allegato alla presente relazione di CTU (allegato n. 13).

Il foglio riassuntivo di tutti i dati in formato word.zip viene trasmesso in allegato alla presente relazione di CTU (allegato n. 14), mentre una copia è riportata prima delle risposte ai quesiti.

### **Conclusioni**



Nel rassegnare la presente relazione con le risposte compiute, schematiche e distinte su tutti i quesiti richiesti si dichiarano concluse le operazioni peritali.





Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e reputo, alla luce di quanto  
su riportato, di avere espletato l'incarico in tutti i suoi punti.

Cagliari, 15/10/2025



Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Ing. Sabrina Cucinotta



#### ELENCO ALLEGATI

N. 1 - LETTERA DI ACCOMPAGNAMENTO INFORMATIVA PER I  
DEBITORI DATATA 08/03/2025 ED INVIATA IN DATA 11/03/2025  
CON RACCOMANDATE A/R NN. ID 20052810208-4 e ID  
20052810209-5;

N. 2 - COMUNICAZIONE DATA ACCESSO IMMOBILE  
RACCOMANDATA A/R N. ID 20099497053-9;

N. 3 - VERBALE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE;

N. 4, 5, 6 - DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE ACQUISITA A  
SEGUITO DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO UFFICIO TECNICO DEL  
COMUNE DI DOLLANOVA;

N. 7 - VISURA STORICA PER IMMOBILE (F. N. 34, PART. 1902,  
SUB. 9);

N. 8 - PLANIMETRIA CATASTALE (F. N. 34, PART. 1902, SUB. 9);

N. 9 - VISURA ATTUALE PER SOGGETTO;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. 10 – SPESE PER ACCESSO ATTI E ACQUISIZIONE  
DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE PRESSO COMUNE DI  
DOLIANOVA, SPESE PER PLANIMETRIA CATASTALE E VISURE  
PER IMMOBILE E PER SOGGETTO, SPESE PER RICERCA DI  
MERCATO COMPARABILI ALL'IMMOBILE;

N. 11 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

N. 12 – PIANTA QUOTATA IMMOBILE PIGNORATO;

N. 13 – CHECK LIST;

N. 14 – FOGLIO RIASSUNTIVO;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®