

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fenu Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 327/2022 del R.G.E.

Contro.....



## INCARICO

---

Con incarico in data 10/08/2023, il sottoscritto Ing. Fenu Maria Paola, ....., veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Dolianova (SU) - Via Albert Einstein n. 14**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO** Il bene oggetto di pignoramento viene così descritto nell'Atto di Pignoramento medesimo: << Area edificabile facente parte del Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi denominato " Bardella" della superficie complessiva di mq 3.000, confinante nell'insieme con proprietà del Comune di Dolianova o i suoi aventi causa per due lati e con strada, censita al Catasto Terreni al fg 19, particelle 116 di are 10, 117 di are 10, particelle 118 di are 10, formanti un unico corpo, dalla cui soppressione hanno avuto origine i mappali 384, 385 e 386, i quali ulteriormente soppressi davano origine all'unità immobiliare attualmente distinta al C.T. al fg 19 mappale 387, ente urbano di mq 3000 su cui insiste un fabbricato non ancora censito al NCEU

-----

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno con sovrastante fabbricato ubicato nella zona industriale del Comune di Dolianova. Più precisamente si tratta di un capannone realizzato per attività di tipo artigianale realizzato nella zona PIP (Piano Insediamenti Produttivi) del Comune, in località Bardella, nel lotto contraddistinto dal PIP con il n. 4, nella Via Albert Einstein n. 14 Urbanisticamente l'area è inserita in zona "D3" del PUC vigente nel comune di Dolianova. Si giunge all'immobile percorrendo la S.S. 387 in direzione Ballao e al Km 22.900 svoltando destra per raggiungere la zona PIP dopo circa 0,700 Km. La lottizzazione si presenta completata per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria. Il capannone, realizzato al centro di un lotto della superficie di 2.940 mq, ha una superficie lorda di 1035,00 mq circa e la sua destinazione d'uso prevede la lavorazione di materiali metallici. Il lotto è recintato lungo tutti i confini. Ha una struttura portante costituita da telai (pilastri e travi) in struttura mista con sezioni cave di acciaio completate in opera da conglomerato cementizio di riempimento collaborante. Le murature esterne di tamponamento su tre lai, completate con cordoli ed allineamenti intermedi di armatura collegate con le pilastrature dei vari telai, sono in pannelli costituiti in parte in cls e in parte in pannelli di acciaio coibentate; il prospetto principale è invece chiuso con vetrata continua in alluminio e vetro.

Il capannone si articola in due blocchi: un primo blocco sul prospetto principale che si sviluppa su due livelli destinato ad uffici, vendite ed esposizione e un secondo blocco, molto più grande, retrostante il primo e con questo collegato, destinato alla lavorazione dei metalli. Da entrambi i blocchi si accede all'area cortilizia.

**Il blocco destinato ad uffici e vendite** si articola su due piani collegati fra loro da una scala interna in acciaio con pedate in granito, ognuno dei quali ha una superficie lorda di mq 128,00. Ogni piano è tramezzato in parte con muratura in laterizio (soprattutto la zona servizi) e in parte con pannelli in alluminio e vetro.

Al piano terra è ubicata la sala esposizione/vendita e una sala destinata ad ufficio/riunioni oltre i servizi che però fanno parte del blocco capannone e che sono utilizzati anche dagli operatori dell'area medesima. Al piano primo sono ubicati gli uffici e una sala d'attesa, oltre i servizi.

Fra i due piani del blocco uffici è stata realizzata la predisposizione, completa delle porte d'accesso, per l'alloggiamento dell'ascensore che però non è stato ancora montato.

Il capannone retrostante, che costituisce il secondo blocco, ha una superficie lorda di 1035 mq e rappresenta l'area operativa vera e propria dove sono ubicati i macchinari e le attrezzature utilizzate per la lavorazione dei materiali ferrosi.

## LOTTO UNICO

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra l'esecutato e il soggetto titolare del diritto reale del bene pignorato

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2002 al 11/11/2022	Proprietà : .....in virtù di Atto Pubblico Amministrativo di Cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 28/02/2002 ricevuto dalla dott.ssa Luisa Orofino, Rep. n. 74/02	<b>Atto Pubblico Amministrativo di cessione di diritti reali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ssa Luisa Orofino		74/02	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Cagliari	30/05/2002	26250	20945
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**Descrizione del bene** secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali **(al momento del pignoramento):**

In Comune amministrativo e censuario di

## DOLIANOVA (CA)

Immobile sito in Via Albert Einstein il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio 19, Particella 387, via Albert Einstein snc, Piano T, Categoria F/3



### STORIA IPOTECARIA

Gli immobili risultano di proprietà....., come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) ..... divenne proprietario per la quota 1/1 con atto pubblico amministrativo di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 28/02/2002 ricevuto dalla Dott.ssa Luisa Orofino numero 74/2002 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 30/05/2002 ai numeri 26250/20945, da Comune di Dolianova sede di Dolianova (Ca) codice fiscale: 80004050920 (allegato n.9)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ALLEGATO N. 11)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 08/05/2006 ai numeri 20514/3202 per Euro 520.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Euro 260.000,00 a favore .....e contro .....

b) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 14/05/2014 ai numeri 11974/1090 per Euro 15.000,00 di cui per capitale Euro 7.650,21 a favore ..... e contro .....

c) **Locazione ultranovennale** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 22/09/2022 ai numeri 30398/22628 a favore di .....e contro .....

d) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di Cagliari in data 11/11/2022 ai numeri 36616/27239 a favore di .....e contro .....

## DESCRIZIONE

### CONFINI

Il lotto di terreno pignorato confina a nord con il mappale 326 intestato catastalmente a Consorzio Agrario Interprovinciale Cagliari Oristano, a ovest con il mappale 328, a est con il mappale 119 intestato catastalmente a Comune di Dolianova, a sud con la via Einstein

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	127,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,00 m	Terra
Ufficio	126,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,00 m	Primo
Opificio	997,00 mq	1035,00 mq	1	1035,00 mq	6,80 m	Terra
Cortile	1800,00 mq	1800,00 mq	0,1	180,00 mq	0,00 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>		
		%



**Il bene non è comodamente divisibile in natura.**

Il blocco ingresso, uffici, esposizione e servizi ha una superficie lorda di mq 128,00 per il piano terra e di mq 128,00 per il piano primo; il blocco del capannone destinato alla lavorazione dei metalli ha una superficie lorda di mq 1035.

L'area cortilizia ha una superficie di circa 1800,00 mq e circonda l'immobile su tutti i lati.

**Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.**

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione sia per quanto riguarda il blocco uffici e servizi sia per quanto riguarda la zona lavorazione. Si rileva la presenza di macchie di umidità sul solaio dell'area uffici al piano primo, dovuta presumibilmente ad infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura.

L'area cortilizia è pavimentata solamente nella zona antistante il prospetto principale della costruzione, il resto è in terra battuta.

**PARTI COMUNI**

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altri immobili.

**DATI CATASTALI (ALLEGATI N. 2 E N. 4)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	387			F3						

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	387				ENTE URBANO		30.00			



Relativamente al NCEU si precisa che il fabbricato (capannone) realizzato sul mappale 387 del foglio 19 non è ancora censito al NCEU.

Il terreno sul quale sorge il capannone è infatti così censito al NCEU:

Comune di Dolianova - Fg 19 mappale 387 Cat. F3 (area urbana)



### CRONISTORIA DATI CATASTALI N.C.T.

Il mappale NCT 387 ha origine dalla soppressione dei mappali 384, 385 e 386 con TIPO MAPPALE del 24/10/2008 n. CA0539629

### CRONISTORIA NCT fg 19 map. 387 (allegato n. 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2008 al 03/10/2023	Prop:.....  TIPO MAPPALE del 24/10/2008 Pratica n. CA 0539629 in atti dal 24/10/2008 ( n. 539629.2/2008)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 387 Qualità Ente Urbano  Superficie (ha are ca) 10.00  Nella variazione sono stati soppressi I seguenti immobili:  Fg 19 particelle 384, 385, 386



### CRONISTORIA N.C.T. fg 19 map. 384 (allegato n. 3)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 07/09/1993	Da Impianto Meccanografico : Prop:.....	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 5.22.08 Reddito agrario € 24,26
Dal 07/09/1993 al 27/07/1994	Prop: .....  Frazionamento in atti dal 07/09/1993 (n.119.1/1979)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 27/07/1994 al 17/06/1997	Prop: .....	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 17/06/1997 al 19/02/2001	Prop:.....per atto del 17/06/1997 Pub. Ufficiale: Segretario Comunale Sede Dolianova Rep.n.30 - Sede Cagliari - registrazione n. 4271 in data	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4

	01/07/1997 - CESSIONE DEI DIRITTI - Trasc. N. 2192/2001. Voltura 556.1/2001 - pratica n. 59209 in atti dal 20/02/2001	Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 19/02/2001 al 20/02/2001	Prop: .....  Frazionamento del 27/11/1990 Pratica n. 58765 in atti dal 19/02/2001 RECUPERO VOLTURA AUTOMATICA - Tras. n. 2192/2001(n. 4224.1/1990)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 116 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00  Reddito domin. € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal 20/02/2001 al 28/02/2002	Prop: ..... - ISTRUMENTO (Atto pubblico) del 17/06/1997 - Pratica n. 59209 in atti dal 20/02/2001 CESSIONE DI DIRITTI - trasc n. 2192/2001 (n. 556.1/20001)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 116 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00  Reddito domin. € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal 28/02/2002 al 24/10/2008	Prop: .....  CESSIONE DI DITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Trasc. N. 20945.1/2002 Reparto PI di Cagliari in atti dal 03/06/2001	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 116 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00  Reddito domin. € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal 24/10/2008 al 24/10/2008	Prop:.....  TIPO MAPPALE del 24/10/2008 Praatica n. CA 0539629 in atti dal 24/10/2008 ( n. 539629.2/2008)  In data 24/10/2008 il mappale 384 del fg 19 viene SOPPRESSO per generare unitamente ai mappali 385 e 386 il mappale 387.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, <b>Part. 384</b> Qualità : ENTE URBANO  Superficie (ha are ca) 10.00

### CRONISTORIA N.C.T. fg 19 map. 385 (allegato n. 3)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 07/09/1993	Da Impianto Meccanografico- Prop. ....	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 5.22.08 Reddito agrario € 24,26
Dal 07/09/1993 al 27/07/1994	Prop: .....  Frazionamento in atti dal 07/09/1993 (n.119.1/1979)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 27/07/1994 al 17/06/1997	Prop: .....	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4

		Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 17/06/1997 al 19/02/2001	Prop: ..... per atto del 17/06/1997 Pub. Ufficiale: Segretario Comunale Sede Dolianova Rep.n.30 - Sede Cagliari - registrazione n. 4271 in data 01/07/1997 - CESSIONE DEI DIRITTI - Trasc. N. 2192/2001. Voltura 556.1/2001 - pratica n. 59209 in atti dal 20/02/2001	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 19/02/2001 al 20/02/2001	Prop: .....  Frazionamento del 27/11/1990 Pratica n. 58765 in atti dal 19/02/2001 RECUPERO VOLTURA AUTOMATICA - Tras. n. 2192/2001(n. 4224.1/1990)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 117 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00  Reddito domin. € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal 20/02/2001 al 28/02/2002	Prop.: .....  ISTRUMENTO (Atto pubblico) del 17/06/1997 - Pratica n. 59209 in atti dal 20/02/2001 CESSIONE DI DIRITTI - trasc n. 2192/2001 (n. 556.1/20001)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 117 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00  Reddito domin. € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal 28/02/2002 al 24/10/2008	Prop. ....  CESSIONE DI DITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Trsc. N. 20945.1/2002 Reparto PI di Cagliari in atti dal 03/06/2001	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 117 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00  Reddito domin. € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal 24/10/2008 al 24/10/2008	Prop.....  TIPO MAPPALE del 24/10/2008 Pratica n. CA 0539629 in atti dal 24/10/2008 (n. 539629.2/2008)  In data 24/10/2008 il mappale 385 del fg 19 viene SOPPRESSO per generare unitamente ai mappali 384 e 386 il mappale 387.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 385 Qualità : ENTE URBANO  Superficie (ha are ca) 10.00

### CRONISTORIA N.C.T. fg 19 map. 386 (allegato n. 3)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 07/09/1993	Da Impianto Meccanografico Prop. ....	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 5.22.08 Reddito agrario € 24,26
Dal 07/09/1993 al 27/07/1994	Prop: .....  Frazionamento in atti dal 07/09/1993	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4

	(n.119.1/1979)	Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 27/07/1994 al 17/06/1997	Prop: .....	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 17/06/1997 al 19/02/2001	Prop:..... per atto del 17/06/1997 Pub. Ufficiale: Segretario Comunale Sede Dolianova Rep.n.30 - Sede Cagliari - registrazione n. 4271 in data 01/07/1997 - CESSIONE DEI DIRITTI - Trasc. N. 2192/2001. Voltura 556.1/2001 - pratica n. 59209 in atti dal 20/02/2001	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4.22.08 Reddito agrario € 19,61
Dal 19/02/2001 al 20/02/2001	Prop: .....	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00  Reddito domin. € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal 20/02/2001 al 28/02/2002	Prop: .....	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00  Reddito domin. € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal 28/02/2002 al 24/10/2008	Prop. ....per atto del 28/02/2002 Pub. Ufficiale Luisa Orofino - Sede Dolianova - Rep. n. 74- CESSIONE DI DITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Trasc. N. 20945.1/2002 Reparto PI di Cagliari in atti dal 03/06/2001	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.00 Reddito agrario € 0,46
Dal 24/10/2008 al 24/10/2008	Prop:.....  TIPO MAPPALE del 24/10/2008 Praatica n. CA 0539629 in atti dal 24/10/2008 ( n. 539629.2/2008)  In data 24/10/2008 il mappale 386 del fg 19 viene SOPPRESSO per generare unitamente ai mappali 384 e 385 il mappale 387.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. <b>386</b> Qualità : ENTE URBANO  Superficie (ha are ca) 10.00

## CRONISTORIA DATI CATASTALI NCEU (ALLEGATO N. )

### CRONISTORIA NCEU fg 19 map. 387 (allegato n. 4 )

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/2022 al 18/12/2023	Prop:.....	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 387

Si precisa che:

- il mappale 387 foglio 19 del NCEU deriva da nuova costituzione del 14/09/2022 pratica CA0079678;
- il mappale 387 foglio 19 del CT deriva da tipo mappale del 24/10/2008 pratica CA0539629 dei mappali 384, 385 e 386

### NORMATIVA URBANISTICA (ALLEGATO N. 5)

Il lotto di terreno pignorato con sovrastante fabbricato secondo il PUC di Dolianova attualmente in vigore è ubicato in zona D - Sottozona D3 - Industriale, commerciale e artigianale.

Nella sottozona D3 sono consentiti interventi per insediamenti artigianali e di piccola e media industria, di deposito e all'ingrosso, mediante formazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e/o di un Piano Particolareggiato che può assumere tutto o in parte la forma di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 21 lettera c L.R. 45/89.

Valgono le seguenti norme specifiche:

- 1) Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,60.
- 2) Nell'ambito dei rapporti di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di superficie coperta pari al 10% del lotto con un massimo di mq. 200 e altezza massima mt. 4,50.
- 3) I fabbricati potranno sorgere binati e/o isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt. 5,00 e quelli dal confine lungo le strade a mt. 8,00.
- 4) Dovranno essere cedute e destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento.
- 5) Le strade comunali, provinciali e statali non possono essere assunte come accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto attraverso apposite strade di servizio, di larghezza non inferiore a mt. 12,00 per quelle principali e 9 per quelle secondarie.
- 6) È vietata la costruzione di edifici per abitazione fatta eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia e comunque non superiori ai 150 mq. lordi di calpestio.
- 7) All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi anche pesanti, che sono interessati alle attività di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti.

Tali aree non dovranno essere inferiori al 20% dell'intero lotto.

### REGOLARITÀ EDILIZIA (ALLEGATI N. 6, 7, 7A)

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'esame degli atti depositati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di verifica:

- C.E. n. 02 del 08/01/2003 (Prot. 293) per " Realizzazione di un Capannone avente destinazione Artigianale" sull'area sita in zona PIP Bardella (lotto 1R), zona omogenea D3 del PUC. La Concessione è stata rilasciata a nome di ..... (allegato n. 6).

- Pratica DUAAP (Dichiarazione Unica Autocertificativa per intervento relativo ad Attività Produttive) con Protocollo n. 3789 del 10/03/2009 per VARIANTE INTERNA - La variante riguarda lo spostamento dei locali servizi (allegato n. 7 e 7a)

#### REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di un attento esame dello stato dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici allegati alla C.E. N. 02 del 2003 e successiva pratica DUAAP del 10/03/2009 per Variante interna, si è potuto rilevare che esistono delle differenze tra la situazione di fatto e quanto riportato negli elaborati.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

1 - modifiche nella tramezzatura che definisce gli spazi interni sia al piano terra che al piano primo; si rileva che al piano primo non è stato realizzato il servizio destinato ai disabili;

2 - modifiche nel prospetto principale che in progetto era previsto in pannelli in cls e vetrata ma che di fatto è stato realizzato con vetrata continua in alluminio e vetro;

3 - realizzazione di uno spazio destinato ad uffici con la posa di pannelli in alluminio e vetro sul solaio del blocco servizi all'interno del capannone;

#### SANABILITA'

1 -2 Per regolarizzare le difformità riscontrate ai punti 1 e 2, trattandosi di modifiche interne e di prospetto, è necessario presentare un progetto in Accertamento di Conformità verificando il rispetto dei vincoli presenti nell'area in cui ricade il fabbricato.

Per quanto riguarda la mancata realizzazione del bagno per disabili questa potrà essere superata al momento della posa in opera del previsto ascensore tra il piano terra e il primo piano.

3 - Per quanto riguarda il punto 3 si ritiene che non si possa regolarizzare, in quanto l'ambiente creato con la posa delle vetrate e utilizzato come ufficio è privo di illuminazione e areazione dirette. Sarà cura dell'acquirente la rimozione delle vetrate.

Non risultano depositate le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico, di climatizzazione, idrico e di scarico. Non risulta rilasciata l'agibilità.

E' stato stimato un costo cautelativo di € 8.000,00 (euro ottomila/00) per la predisposizione da parte di un professionista del progetto in Accertamento di Conformità, per la rimozione delle strutture in vetro e alluminio sul solaio della zona servizi, per il rilascio delle certificazioni degli impianti e il loro eventuale adeguamento.

Si allegano le piante dello Stato di fatto dell'immobile (Allegato n. 8)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (allegato n10)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Qualità e stato di conservazione discrete.

Il capannone è stato realizzato a partire dall'anno 2003 e i lavori si sono quasi conclusi nel 2010. A tutt'oggi non è stato posto in opera l'ascensore nel vano già predisposto nel prospetto principale.

ESPOSIZIONE: Il prospetto principale è esposto a Sud, i prospetti laterali sono esposti uno a est e l'altro a Ovest, quello posteriore a Nord.

ALTEZZA INTERNA UTILE: capannone zona lavorazione ferro, H = 10,60 m al colmo, zona uffici piano terra H = 3,25, piano primo H = 3,00

FONDAZIONI: Fondazioni in c.a. in opera

STRUTTURE VERTICALI: la struttura portante è costituita da telai (pilastri e travi) in struttura mista con sezioni cave di acciaio completate in opera da conglomerato cementizio di riempimento in opera. Le travi sono in acciaio.

SOLAIO: Costituito da pannelli autoportanti di calcestruzzo cellulare prearmato con soprastante caldaia in conglomerato cementizio armato

COPERTURA: A due falde

PARETI ESTERNE: le murature esterne di tamponamento su tre lati, completate con cordoli ed allineamenti intermedi di armatura collegate con le pilastrature dei vari telai, sono in pannelli costituiti in parte in cls e in parte in pannelli di acciaio coibentate; il prospetto principale è invece chiuso con vetrata continua in alluminio e vetro;

PARETI INTERNE: pareti interne parti in muratura in laterizi o in alluminio anodizzato e vetro per quanto riguarda la zona uffici ed esposizione e in muratura nella zona servizi; le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco

PAVIMENTAZIONE INTERNA: ingresso, uffici, zona esposizione spogliatoi e servizi pavimento in piastrelle di ceramica 30 x 30 di colore grigio; zona lavorazione pavimentazione industriale in battuto di cemento;

RIVESTIMENTI: rivestimenti dei servizi in piastrelle di ceramica

BATTISCOPIA: battiscopa in listelli di ceramica colore grigio.

DOTAZIONE BAGNI: sanitari in vetrochina e rubinetteria in acciaio.

INFISSI ESTERNI: Vetrata in alluminio e vetro sul prospetto principale; infissi continui in alluminio anodizzato sui prospetti laterali e posteriore; portoni d'accesso scorrevoli in metallo; porte di ingresso in alluminio anodizzato e vetro;

SCALA: scala interna in acciaio con pedate in granito sardo;

INFISSI INTERNI: porte interne in alluminio anodizzato;

IMPIANTO ELETTRICO: impianto elettrico in buona parte sottotraccia nella zona uffici esposizione vendita, esterno entro tubazione nella zona produzione. Si rileva la mancata posa in opera degli apparecchi illuminanti (faretti) nei controsoffitti della zona uffici al piano primo.

Acqua calda sanitaria fornita da boiler elettrico.

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO: impianto idrico alimentato dalla rete pubblica. Scarichi collegati alla rete fognaria.

IMPIANTO TERMICO: non è presente alcun impianto di riscaldamento e condizionamento; esiste la predisposizione per la realizzazione di un impianto a pompe di calore.

IMPIANTO ANTINCENDIO: non presente in quanto non previsto per lavorazioni di questo tipo;

ASCENSORE: previsto in progetto ma non realizzato. Sul prospetto principale è stato realizzato l'alloggiamento. Nei due piani della zona uffici/esposizione sono presenti le porte d'accesso al vano ascensore.

PAVIMENTI ESTERNI: spazi in prossimità dell'edificio in piastrelle in cls e in battuto di cemento, parte restante del lotto in terra battuta.

RECINZIONE LOTTO: recinzione lungo le strada d'accesso in muratura e pannelli in "orsogrill", lungo il confine posteriore e laterali in c.a. in opera.

CANCELLI PEDONALE E CARRABILE in ferro lavorato e "orsogrill" con apertura elettrica.



## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Dolianova (SU) - Via Albert Einstein n. 14**

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:.....

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ..... (Proprietà 1/1)



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava occupato dalla "....." con sede a Dolianova, via Einstein n. 14 in virtù di Contratto di Locazione stipulato in data 20/09/2022 e registrato a Cagliari in data 21/09/2022 al n. 20548 e trascritto a Cagliari il 22/09/2022 ai n. Reg. gen. 30398 Reg Part. 22628 Rog. Notaio Dott. Michael Perreca (allegato n. 10).

DURATA DELLA LOCAZIONE : la locazione ha la durata di anni 15 sino al giorno 20 settembre 2037.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di 6 anni in 6 anni sino ad una durata complessiva di anni 30.

### Canoni di locazione

Canone annuo: € 6.000,00 (euro seimila/00) oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (€ 500/00) oltre IVA

Il contratto prevede che il canone dovrà essere aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno ; la variazione sarà pari al 75% di quella accertata dall'Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati .

Si fa rilevare che il contratto di locazione è stato registrato a Cagliari in data 21/09/2022 al n. 20548 e trascritto a Cagliari il 22/09/2022 e il pignoramento dell'immobile è stato trascritto all'Agenzia del territorio di Cagliari in data 11/11/2022 ai numeri 36616/27239

**NOTE :** Relativamente al succitato contratto di locazione la sottoscritta CTU fa rilevare quanto segue:

- l'immobile pignorato, prima del contratto in data 20/09/2022, era già stato dato in locazione dalla società "....." alla società "....." in seguito a scrittura privata in data 12/08/2013, registrata in data 10/09/2013 al n. 6484;
- la società affittuaria, secondo quanto previsto nel contratto di affitto in data 12/08/2013, si è fatta carico delle spese di installazione di nuovi impianti e di opere di manutenzione straordinaria (meglio individuate nell'allegato "A" al contratto di locazione - allegato n. 10 della CTU) ;
- all'atto della stipula del nuovo contratto di locazione in data 20/09/2022 è intenzione delle parti mantenere lo stesso canone di cui alla scrittura privata in data 12/08/2013 ma della durata di anni 15 rinnovabili, avendo "....." sostenuto ingenti spese per una serie di innovazioni e migliorie apportate all'immobile per consentire l'ammortamento di dette spese;
- da una indagine effettuata presso operatori immobiliari che operano nella località in esame e tenuto conto della posizione, delle dimensioni e dello stato di manutenzione generale dell'immobile, degli impianti e dell'area cortilizia si può affermare che il canone mensile di affitto applicato risulta congruo in riferimento a quanto convenuto dalle parti relativamente agli interventi innovativi e di manutenzione straordinaria eseguiti da parte della società affittuaria nell'immobile oggetto di pignoramento e per consentire alla stessa l'ammortamento delle spese sostenute.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

### PATTI

---

L'immobile è attualmente locato alla Ditta "....." sede Dolianova (Ca) con contratto di locazione ultranovennale in data 20/09/2022 e trascritto presso l'Agenzia del territorio di Cagliari in data 22/09/2022 ai numeri 30398/22628

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura degli atti e dalle verifiche effettuate non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù gravanti sul bene pignorato o usi civici sull'immobile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Dolianova (SU) - Via Albert Einstein n. 14
- Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno con sovrastante fabbricato ubicato nella zona industriale del Comune di Dolianova. Più precisamente si tratta di un capannone realizzato per attività di tipo artigianale realizzato nella zona PIP (Piano Insediamenti Produttivi) del Comune, in località Bardella, nel lotto contraddistinto dal PIP con il n. 4, nella Via Albert Einstein, n. 14 Urbanisticamente l'area è inserita in zona "D" del PUC vigente nel comune di Dolianova.
- Si giunge all'immobile percorrendo la S.S. 387 in direzione Ballao e al Km 22.900 svoltando a destra per raggiungere la zona PIP dopo circa 700 m.
- La lottizzazione si presenta completata per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria.
- L'immobile, realizzato al centro di un lotto della superficie di 2.940 mq, ha una superficie lorda di mq 128,00 per piano per quanto riguarda la zona uffici e di mq 1035,00 mq per quanto riguarda il capannone vero e proprio. La sua destinazione d'uso prevede la lavorazione di materiali metallici. Il lotto è recintato lungo tutti i confini.
- L'immobile si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.
- Ha una struttura portante costituita da telai (pilastri e travi) in struttura mista con sezioni cave di acciaio completate in opera da conglomerato cementizio di riempimento collaborante. Le murature esterne di tamponamento sono in pannelli di alluminio e vetro sul prospetto principale e su quelli laterali e posteriore sono parte in cls e parte in pannelli di acciaio coibentate
- Si articola in due blocchi: un primo blocco sul prospetto principale che si sviluppa su due livelli destinata ad uffici, vendite ed esposizione e un secondo, molto più grande, retrostante il primo e con questo collegato, destinato alla lavorazione dei metalli.
- Da entrambi i blocchi si accede all'area cortilizia.
- **Il capannone non è censito al NCEU.** Il lotto su cui sorge è così censito: al NCT fg 19 map 387 Ente Urbano; al NCEU Fg 19 mappale 387 Categoria F3 (unità in corso di costruzione)
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questo assume, si adotta il metodo di stima sintetico così detto a valore di mercato che consiste nella determinazione del valore economico di un bene attraverso il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture, esistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri uniti a indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona in esame e alla consultazione del Listino Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio hanno permesso di

determinare l'attuale valore commerciale reale dell'immobile. Il parametro di riferimento (Euro/mq) è applicato alla superficie commerciale dell'immobile.

- L'immobile sorge all'interno di una zona PIP (Piano Insediamenti Produttivi) con destinazione urbanistica industriale - artigianale. Si presenta in discrete condizioni d'uso, realizzato con buoni materiali e finiture e utilizzato per quelle che sono le sue caratteristiche progettuali e costruttive. Al momento del sopralluogo non risultava ultimato in tutte le sue parti relativamente al primo blocco in quanto non sono stati posti in opera l'ascensore e l'impianto di condizionamento.
- Attualmente il mercato di immobili nel territorio del comune di Dolianova e comuni limitrofi aventi le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare non è particolarmente attivo.
- Dalle ricerche eseguite presso gli operatori del settore e dall'analisi dei dati forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, considerando le variabili sopra indicate, risulta essere non superiore a €/mq 450,00 (Euro/mq quattrocentocinquanta/00) per la zona destinata alla lavorazione ed € 850,00 (Euro/mq ottocentocinquanta/00) per quanto riguarda la zona destinata ad uffici ed esposizione. Alla stima del capannone viene associata l'area cortilizia di pertinenza stimata assegnando una superficie convenzionale pari al 10% dell'area stessa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Zona Uffici - Piano Terra	128,00 mq	850,00 €/mq	€ 108.800,00	1/1	€ 108.800,00
Zona Uffici - Piano Primo	128,00 mq	850,00 €/mq	€ 108.800,00	1/1	€ 108.800,00
Capannone	1035,00 mq	450,00 €/mq	€ 465.750,00	1/1	€ 465.750,00
Cortile circostante (mq 1800 x0,10)= mq 180	180,00 mq	450,00 €/mq	€ 81.000,00	1/1	€ 81.000,00
<b>Valore di stima totale:</b>					<b>€ 764.350,00</b>

Valore complessivo di stima: € 764.350,00 (diconsi € settecentosessantaquattromilatrecentocinquanta/00)

Al valore così determinato andrà detratto il costo cautelativamente stimato per la predisposizione del progetto in "Accertamento di Conformità", la rimozione delle strutture precarie nell'area cortilizia, la predisposizione delle certificazioni degli impianti e il loro eventuale adeguamento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 06/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fenu Maria Paola

