

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Dati Catastali	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Composizione lotto.....	19
Titolarità	19
Stato di occupazione	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.344,11	28



In data 29/10/2024, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Dolianova (SU) - Via Louis Pasteur

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore precedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 21/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Perugia (PG).

L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 424 Subalterno 2, la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento, e la particella corrispondente al N.C.T. censita al Foglio 19, Particella 424.

Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile in oggetto ha subito una variazione della categoria catastale, passando da D/8 a C/2, come segnalato nelle osservazioni del Creditore precedente. Tale variazione è avvenuta precisamente in data 10/02/2025, mediante Pratica n. CA0018895, in atti dal 13/02/2025, la quale ha inoltre variato l'identificativo, dal Subalterno 2 al Subalterno 3. Pertanto, l'analisi riportata nella Certificazione Notarile è antecedente alla suddetta variazione catastale, nella quale, quindi, non viene analizzato il Subalterno 3. Considerato l'esiguo tempo trascorso dalla variazione catastale al giorno d'oggi, non si ritiene di dover approfondire ulteriormente le analisi precedentemente svolte.

Tale immobile coincide con un ampio piazzale di deposito parzialmente pavimentato, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, e si sviluppa interamente al piano terra del lotto ubicato nella zona industriale di Dolianova (SU), in via Louis Pasteur.

Al fine di fornire una compiuta risposta al presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al



G.E. ed ai creditori procedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 21/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Perugia (PG).

I Signori **** Omissis **** nata a Cagliari (CA) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, entrarono in completo possesso dell'immobile oggetto del presente procedimento, mediante atto di successione testamentaria per causa di morte del 15/04/2022, repertorio n° 66/9990/22, trascritto a Cagliari il 12/04/2023 con Reg. Part. 9012 e Reg. Gen. 12389.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1999	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI VENDITA DI AREA RICAD.NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PROD.DEL COMUNE DI DOLIANOVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARTOLI ERCOLE	07/06/1999	75748	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	01/07/1999	18501	12289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/04/2022	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
ATTO AMMINISTRATIVO	15/04/2022			66/9990/22	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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;

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente trattazione è stato reperito mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 21/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia.

L'acquisizione della piena proprietà dell'immobile da parte degli attuali esecutati, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ovvero **** Omissis ****, nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, è stata individuata dallo scrivente nella seguente nota di trascrizione:

6. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 93 del 12/04/2023,

Registro Particolare n°9012 Registro Generale n°12389;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. ATTO AMMINISTRATIVO CAGLIARI 1 del 15/04/2022, repertorio n° 66/9990/22;

Data di morte 31/10/2013. Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato SI

Formalità di riferimento: Trascrizione del 05/05/2015. Numero di R.P. 9277.

Si precisa che gli attuali esecutati hanno ottenuto tale piena proprietà dell'immobile in oggetto a causa della rinuncia all'eredità parte dei genitori, **** Omissis ****, come da atto di rinuncia del Tribunale di Cagliari del 07/01/2014, r.g. 7983/2013, cron 56/2014 e rep. 4, registrato a Cagliari il 09/01/2014 al n. 70, oltre che per la mancata accettazione dell'eredità da parte della moglie del de cuius, ovvero la Signora **** Omissis ****.

Inoltre, tale atto non comprova la proprietà ventennale dell'immobile in oggetto da parte dei soggetti esecutati, i quali hanno ottenuto la piena proprietà dell'immobile in data 15/04/2022, mediante successione del de cuius **** Omissis ****.

A tale proposito, mediante opportune ispezioni ipotecarie, lo scrivente ha reperito l'atto con cui il de cuius **** Omissis ****, entrò in possesso dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, il quale è stato successivamente oggetto della successione, nonché dell'attuale pignoramento.

Di seguito si riporta in forma sintetica la trascrizione del suddetto atto. Si precisa che l'interrogazione alla banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate, con la quale è stato reperito tale atto, è stata eseguita sull'identificativo catastale censito al N.C.T. precedente rispetto a quello attuale:

1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 17 del 01/07/1999,

Registro Particolare n° 12289, Registro Generale n° 18501;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI VENDITA DI AREA RICAD. NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PROD. DEL COMUNE DI DOLIANOVA" Rogito Notaio Dott. **** Omissis **** in Cagliari del 07/06/1999, repertorio n° 75748;

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della Relazione notarile, interamente riportata all'interno dell'Allegato G - Certificazione notarile, oltre che alla consultazione dell'Allegato F - Ispezioni ipotecarie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 17/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 23/07/2010
Reg. gen. 25439 - Reg. part. 6650
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si precisa che, il decreto ingiuntivo relativo alla nota di iscrizione risulta contro **** Omissis **** (de cuius), precedente esecutato. Tale provvedimento risulta essere in capo all'identificato catastale precedente censito al N.C.T. di Dolianova al Foglio 19, Particella 139

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 24/01/2012
Reg. gen. 2164 - Reg. part. 1746
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che, il decreto ingiuntivo relativo alla nota di trascrizione, risulta contro **** Omissis **** (de cuius), precedente debitore esecutato. Tale provvedimento risulta essere in capo all'identificato catastale precedente censito al N.C.T. di Dolianova al Foglio 19, Particella 139
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**
Trascritto a Cagliari il 31/07/2018
Reg. gen. 27841 - Reg. part. 17248
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che, il pignoramento relativo a tale nota di trascrizione, risulta contro **** Omissis **** (coniuge del de cuius), la quale risulta esclusa dalla procedura in quanto rinunciataria dell'eredità del coniuge, **** Omissis ****, il quale risulta deceduto. La medesima trascrizione, rimane ancora valida in quanto non è mai stata cancellata. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 16/05/2024
Reg. gen. 15163 - Reg. part. 12307
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il pignoramento relativo alla nota di trascrizione, riguardante l'attuale procedura esecutiva, risulta contro gli attuali esecutati. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3, ed è identificato dalla categoria catastale C/2 - "Magazzini e locali di deposito". L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2, ed è identificato dalla categoria catastale D/8 - "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". La variazione della categoria catastale da D/8 a C/2 è avvenuta durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente in data 10/02/2025, Pratica n. CA0018895 in atti dal 13/02/2025, come segnalato nelle osservazioni del Creditore precedente.

Tale immobile insiste sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Dolianova (SU) al Foglio 19 Particella 424, ed è ubicato nella zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova (SU). L'immobile corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, e si sviluppa interamente al piano terra del lotto ubicato nella zona industriale di Dolianova (SU), in via Louis Pasteur.

Analizzando la mappa catastale del N.C.T. del comune di Dolianova, relativa al Foglio 19, il lotto di terreno confina sul lato Nord - Nord/Ovest con la particella 224, ovvero la via Louis Pasteur, mentre, sul lato Sud - Sud/Est confine con la Particella 107. Il lato orientato a Ovest - Sud/Ovest, invece, confina parzialmente con le particelle 197, 179 e 185. Mentre, il lato esposto a Est - Nord/Est confina prevalentemente con la Particella 140, e parzialmente con le Particelle 98 e 110

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4974,00 mq	4974,00 mq	1	4974,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4974,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4974,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene doveroso precisare che, i dati relativi alla consistenza derivano dalla superficie catastale del lotto in oggetto. Tale scelta è dettata dal fatto che, per ragioni di limitazioni operative della piattaforma "procedure.it",

non è possibile riportare l'intero metodo di stima per trasformazione nei campi obbligatori disponibili. Pertanto, i dati riportati nella presente trattazione, riconducono all'effettivo valore finale di stima determinato dallo scrivente, ma utilizzando dei dati semplificati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO:

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo mediocre per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia inutilizzata e dunque non sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Lo scrivente non ha rilevato dissesti strutturali (cedimenti differenziali o problematiche geotecniche) ovvero fenomeni di umidità o di particolare degrado delle superfici, eccettuato quanto osservabile a causa dell'assenza prolungata di manutenzione.

Allo stato attuale gli ambienti ricompresi all'interno dell'immobile sono privi di utilizzo da gran tempo. Nei tempi passati questi dovevano presumibilmente essere utilizzati come luogo di ricovero prevalentemente di materiale edile o deposito di parti meccaniche, presumibilmente appartenenti alla precedente attività svolta in tale immobile, oltre ad ulteriori elementi considerabili come semplici rifiuti. A tale proposito si sottolinea che, in sede di sopralluogo, lo scrivente non ha identificato con esattezza la tipologia di rifiuti presenti nell'immobile oggetto di valutazione. Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell'immobile, dovrà effettuare un doveroso approfondimento in merito, per stabilire l'eventuale presenza di rifiuti speciali da smaltire, con gli oneri economici derivanti.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile inutilizzato, dove non vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste sia ordinarie che straordinarie programmate. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dei Signori **** Omissis **** nata a Cagliari (CA) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, ed è attualmente libero ed inutilizzato.

In data 17/12/2024 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente dal custode nominato dell'immobile il quale ha contattato a tal fine i tutori legali degli esecutati, che risultano essere minorenni, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico di cui agli appositi allegati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, sottolinea il fatto che l'immobile pignorato non risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterni alla presente procedura.

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la natura del bene, ovvero un immobile indipendente, lo scrivente sottolinea l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale.

È doveroso precisare il fatto che, l'immobile in oggetto, è ubicato nella zona industriale di Dolianova, pertanto, potrebbe essere ricompreso in un super condominio determinato da un eventuale consorzio industriale di gestione dell'intera area P.I.P.

Pertanto, non si escludono eventuali oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento, anche se tale circostanza viene reputata remota dallo scrivente.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alle eventuali informazioni in possesso del Custode dell'immobile.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	424	3	DOLIANO VA	C2	7	100 mq	589	268,56	Piano T	

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	424			DOLIANO VA	ENTE URBANO		4974				

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia grossomodo rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento dei due

infissi del Locale di sgombero, oltre ad una leggera traslazione della muratura che delimita lo stesso Locale di sgombero.

Inoltre, anche l'ingombro della tettoia risulta leggermente differente. In particolare, nella rappresentazione catastale, la tettoia è leggermente più piccola rispetto a quanto rilevato sui luoghi.

Un'ulteriore difformità riscontrata, se pur minima, è relativa ai due cancelli di accesso alla proprietà, i quali nella realtà risultano leggermente traslati in direzione Ovest – Sud/Ovest rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Un'altra difformità riscontrata è relativa alla divisione tra il piazzale esterno dotato di battuto in cls e la parte sterrata, così come risulta nello stato dei luoghi. A livello catastale, invece, l'area esterna è interamente destinata a cortile, senza alcuna differenza tra zona pavimentata e zona priva di finiture.

Tale pavimentazione in cls, se non segnalata, genera un abuso, se pur formale, in quanto modifica la morfologia del terreno, alterandone le caratteristiche naturali.

Per quanto concerne l'ampiezza dell'intero lotto, lo scrivente sottolinea che è stata tenuta in considerazione la superficie indicata nella visura catastale, la quale corrisponde a 4.974,00 mq. A tale proposito si precisa sin d'ora il fatto che, durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha svolto il rilievo topografico del lotto per stabilire con assoluta certezza le dimensioni del terreno. Pertanto, i rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono riferibili esclusivamente alle strutture realizzate all'interno del medesimo lotto, e, di conseguenza, l'area destinata al piazzale è stata determinata dalla semplice sottrazione tra la superficie catastale del lotto e l'area occupata dai manufatti presenti, quest'ultima rilevata in situ dallo scrivente.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale attuale, riscontrato nelle opportune visure aggiornate a seguito della variazione catastale avvenuta nel corso delle operazioni peritali, e precedentemente analizzata, corrisponda a quello della categoria C/2 – "Magazzini e locali di deposito", la quale è grossomodo riconducibile alla destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, in quanto attualmente è privo di regolare e specifico utilizzo.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 07/04/1972 al 27/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 139, Zc. Dolianova
Dal 14/05/1985 al 07/04/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 21, Zc. Dolianova
Dal 17/06/1997 al 07/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 139, Zc. Dolianova
Dal 07/06/1999 al 07/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 139, Zc. Dolianova
Dal 07/06/1999 al 31/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 139
Dal 31/03/2010 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 424, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 4.060,00
Dal 31/03/2010 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 424, Sub. 2, Zc. Dolianova Categoria D9 Rendita € 4.060,00
Dal 31/03/2010 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 424, Sub. 2, Zc. Dolianova Categoria D8 Rendita € 4.060,00
Dal 31/10/2013 al 14/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 139, Zc. Dolianova
Dal 31/10/2013 al 14/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 139, Zc. Dolianova
Dal 31/10/2013 al 14/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 139
Dal 31/10/2013 al 14/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 139, Zc. Dolianova
Dal 04/08/2015 al 07/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 424, Sub. 2, Zc. Dolianova Categoria D8 Rendita € 4.060,00
Dal 07/12/2021 al 31/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 424, Sub. 2, Zc. Dolianova Categoria D8 Rendita € 4.060,00
Dal 07/12/2021 al 31/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 424, Sub. 2, Zc. Dolianova Categoria D8 Rendita € 4.060,00
Dal 07/12/2021 al 31/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 424, Sub. 2, Zc. Dolianova Categoria D8 Rendita € 4.060,00
Dal 10/02/2025 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 424, Sub. 3, Zc. Dolianova Categoria C2, Cons. 100 mq Superficie catastale 589

		Rendita € 268,56 Piano Terra
Dal 10/02/2025 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 424, Sub. 3, Zc. Dolianova Categoria C2, Cons. 100 mq Superficie catastale 589 Rendita € 268,56 Piano Terra
Dal 10/02/2025 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 424, Sub. 3, Zc. Dolianova Categoria C2, Cons. 100 mq Superficie catastale 589 Rendita € 268,56 Piano Terra

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima coincide con un ampio piazzale di deposito parzialmente pavimentato, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, situato all'interno della zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova, precisamente in un lotto di terreno ubicato nella via Louis Pasteur. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il lotto di terreno in esame. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Dolianova l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D3. - "INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Dolianova e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Dolianova.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, relativo all'immobile, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Dolianova, nel quale è riportata la pratica dell'unico titolo edilizio raccolto, fornito dall'U.T.C. di Dolianova, relativo all'immobile oggetto di perizia e stima, oltre ad un verbale del Consiglio Comunale riguardante una variante non sostanziale al Piano Insediamenti Produttivi della località Bardella.

Il primo ed unico titolo edilizio fornito dall'U.T.C. di Dolianova è l'Autorizzazione Edilizia n°31/2005 del 26/04/2005 con protocollo n°5119, la quale ha come oggetto la "Ricostruzione di una tettoia"

Si sottolinea che, nella domanda per il rilascio della suddetta Autorizzazione Edilizia, presentata dal Signor **** Omissis ****, all'epoca avente titolo, in data 14/04/2005, Prot. n° 4601, l'oggetto indicato è il seguente:

"Ricostruzione di una tettoia per deposito materiale edile, autorizzata con conc. n°1 del 05/01/2004".

A tal proposito si precisa che la concessione n°1 del 05/01/2004, citata nella suddetta domanda, con la quale è stata autorizzata originariamente l'edificazione della tettoia in oggetto, non è stata fornita dall'U.T.C. di Dolianova allo scrivente in sede di accesso agli atti. Pertanto, non si conoscono i dettagli della concessione edilizia sopra individuata.

Tra i documenti messi a disposizione dall'U.T.C. di Dolianova, relativi all'unico titolo fornito, ovvero l'Autorizzazione Edilizia n° 31/2005, lo scrivente ha analizzato gli elaborati grafici e la comunicazione di inizio lavori. A tale proposito si sottolinea che le comunicazioni di inizio lavori reperite risultano due. Nella prima viene indicata la data del 12/08/2005, e risulta protocollata il 17/08/2005 al n°10974. Mentre, nella seconda viene indicata la data del 31/10/2005, protocollata il 03/11/2005 con relativo n° 15295.

Su entrambe viene riportata da dicitura "inizio lavori", ma, considerando le date indicate, la seconda comunicazione è presumibilmente riferibile alla fine dei lavori.

L'ultimo documento reperito mediante l'accesso agli atti è un Verbale di riunione del Consiglio Comunale del 06/04/2006.

Tale Verbale possiede come oggetto:

"APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOC. BARDELLA - LOTTI D-E- DI PROP. **** Omissis ****".

Si ritiene opportuno precisare che, in riferimento alla suddetta variante non sostanziale del P.I.P., richiesta dal Signor **** Omissis **** (all'epoca proprietario dell'immobile pignorato) e dal Signor **** Omissis **** (soggetto terzo rispetto a tale procedura), e regolarmente approvata, non sono stati reperiti dallo scrivente C.T.U. ulteriori elementi relativi all'oggetto della variante stessa.

Alla luce di quanto sopra analizzato, relativo ai documenti forniti dall'U.T.C. di Dolianova, l'ultimo titolo con il quale si rileva lo stato progettuale assentito dell'immobile oggetto di stima è la Autorizzazione Edilizia. n° 31/2005 del 26/04/2005. Gli elaborati grafici di tale titolo edilizio saranno il punto di riferimento per il

raffronto tra lo stato reale e lo stato assentito dell'immobile, di modo da determinare l'eventuale presenza di abusi.

La documentazione sopra analizzata è consultabile all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Dolianova, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, si fa riferimento alla documentazione relativa all'Autorizzazione Edilizia n° 31/2005 del 26/04/2005, relativa alla richiesta del 14/04/2005, protocollo n° 4601. La suddetta Autorizzazione Edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Dolianova.

Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata. Alcune difformità nel seguito analizzate sono assimilabili a quelle riscontrate a livello catastale precedentemente descritte.

In particolare, l'ingombro della tettoia risulta differente, in quanto, nella rappresentazione progettuale la tettoia ha grossomodo la stessa profondità dello stato reale, mentre, la lunghezza, nella realtà è decisamente più ampia, in direzione Nord - Nord/Ovest.

Tale incremento in lunghezza risulta essere una difformità prettamente formale, presumibilmente suscettibile di sanatoria, come previsto dall'art.107 del R.E. del comune di Dolianova, in quanto tale copertura non è stata alterata nella sua conformazione originale, risultando attualmente aperta su due lati, se pur di dimensioni maggiori.

In particolare, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare uno stralcio dell'articolo dall'art.107 del R.E. del comune di Dolianova, ricompreso all'interno del R.E. del comune di Dolianova relativo al caso in esame, direttamente all'interno

dell'Allegato D.

Inoltre, è doveroso sottolineare che, nella pratica edilizia di riferimento, non viene fatto alcun riferimento alla volumetria della suddetta tettoia, la quale, presumibilmente non ne genera ai fini del computo della volumetria urbanistica esprimibile dal lotto.

A tale proposito si precisa, inoltre, che la pratica edilizia di riferimento, è relativa alla ricostruzione della suddetta tettoia, precedentemente assentita da un'ulteriore Concessione Edilizia. Tale titolo edilizio originale, però, non è stato fornito allo scrivente in sede di accesso agli atti, pertanto, non si conosce alcun elemento al riguardo.

Inoltre, in sede di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di un locale di sgombero edificato nell'angolo Sud - Sud/Ovest del lotto, ubicato al di sotto della Tettoia, e non rappresentato nelle planimetrie progettuali di riferimento. In particolare, risultano edificati due tramezzi in blocchi di cls, i quali, assieme alla muratura di recinzione del lotto, generano tale vano, mentre, la copertura è la medesima della tettoia.

Tale abuso risulta essere sostanziale e pertanto non suscettibile di sanatoria, in quanto la realizzazione del suddetto locale, benché ricompreso nella tettoia assentita e già esistente, risulta chiuso su quattro lati, e non rispetterebbe le distanze dai confini con gli altri lotti imposte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del comune di Dolianova.

Come già espresso nei capitoli precedenti l'immobile ricade nella zona D, in particolare nella sottozona D/3 del Piano Urbanistico Comunale e, l'articolo di riferimento risulta essere l'art.17 delle N.T.A.

In particolare, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare uno stralcio dell'articolo dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione al P.U.C. del comune di Dolianova, relativo al caso in esame, direttamente all'interno dell'Allegato D.

Si precisa che tale demolizione potrà avvenire mediante l'abbattimento della parete confinante con la tettoia e della parete esposta sul versante Est, contenente il cancello che permette l'accesso al vano.

Pertanto, nel proseguo della trattazione, lo scrivente andrà a determinare gli oneri necessari alla demolizione del suddetto locale di sgombero, di modo da ripristinare lo stato assentito a livello progettuale.

Un'ulteriore difformità riscontrata, seppure minima, è relativa ai due cancelli di accesso alla proprietà, i quali nella realtà risultano leggermente traslati in direzione Ovest – Sud/Ovest rispetto a quanto rappresentato nella planimetria progettuale.

Un'altra difformità riscontrata è relativa alla presenza di un battuto in cls nel piazzale esterno, il quale occupa gran parte della superficie esterna, al netto della parte sterrata. Tale pavimentazione in cls, genera un abuso, seppure formale, in quanto non è rappresentato nella planimetria assentita e modifica la morfologia del terreno, alterandone le caratteristiche naturali.

Per quanto concerne l'ampiezza dell'intero lotto, lo scrivente sottolinea che è stata tenuta in considerazione la superficie indicata nella visura catastale, la quale corrisponde a 4.974,00 mq. Mentre, a livello progettuale, le quote riportate nella planimetria di riferimento sono pari a 59,90 m di larghezza e 83,47 m di profondità, le quali generano una superficie pari a circa 4.999,00 mq. A tale proposito si precisa sin d'ora il fatto che, durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha svolto il rilievo topografico del lotto per stabilire con assoluta certezza le dimensioni del terreno. Pertanto, i rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono riferibili esclusivamente alle strutture realizzate all'interno del medesimo lotto, e, di conseguenza, l'area destinata al piazzale è stata determinata dalla semplice sottrazione tra la superficie catastale del lotto e l'area occupata dai manufatti presenti, quest'ultima rilevata in situ dallo scrivente.

Inoltre, in riferimento alla suddetta differenza di superficie del lotto tra i documenti catastali e quelli progettuali, lo scrivente sottolinea che tale discrepanza si attesta al di sotto del 1%, entro i limiti delle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

La normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto delle misure reali entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo.

Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024.

Le nuove disposizioni confermano una tolleranza del 2 per cento sul mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro, per unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq, assimilabile al caso in esame.

A tale normativa ci si può riferire anche in caso di leggere discrepanze tra lo stato assentito e lo stato reale dell'immobile.

Inoltre, all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, è stato riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Dolianova, al netto del vano denominato Locale di sgombero, il quale dovrà necessariamente essere demolito, secondo il criterio sopradescritto, ovvero con la rimozione delle due tamponature realizzate.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

In particolare, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36

- bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, direttamente all'interno dell'Allegato D.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3, ed è identificata dalla categoria catastale C/2 - "Magazzini e locali di deposito". L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2, ed è identificato dalla categoria catastale D/8 - "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". La variazione della categoria catastale da D/8 a C/2 è avvenuta durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente in data 10/02/2025, Pratica n. CA0018895 in atti dal 13/02/2025, come segnalato nelle osservazioni del Creditore precedente.

Tale immobile insiste sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Dolianova (SU) al Foglio 19 Particella 424, ed è ubicato nella zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova (SU). L'immobile coincide con un ampio piazzale pavimentato di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero.

L'area nella quale è ubicato l'immobile in oggetto, ha una destinazione urbanistica D3 - "insediamento artigianale e di piccole e medie industrie", e ricade nella zona artigianale e manifatturiera, ubicata nell'area periferica di Dolianova, grossomodo in direzione Nord/Ovest rispetto all'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 2,5 km in linea d'aria dal centro abitato del Comune di Dolianova, ed a circa 250 metri dalla S.S.387 da cui si accede alla zona P.I.P Bardella. Questa zona, trattandosi di una zona industriale, non dispone dei servizi collettivi cittadini che, invece, sono presenti nel centro abitato del Comune di Dolianova.

Tale Comune, attualmente conta circa 9.000 abitanti, confina, dal punto di vista territoriale, con i comuni di Soleminis, Serdiana e Donori, e risulta ricompreso nella provincia denominata Sud Sardegna. Il paese dista circa 18 Km da Cagliari, con il quale è collegata mediante la S.S. 554, che si interseca direttamente con la S.S. 387, la quale conduce al centro abitato di Dolianova ed alla zona P.I.P. denominata Bardella in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente stima. Il comune è dotato di diversi servizi collettivi pubblici e privati, tra i quali strutture sportive, alcune chiese e alcuni istituti scolastici di diverso ordine e grado.

Come anticipato in precedenza, l'immobile coincide con un ampio piazzale pavimentato di deposito, corredato da una tettoia e da un piccolo locale di sgombero. L'intero lotto ha una forma planimetrica rettangolare, e si estende per una superficie catastale pari a circa 4.974,00 mq.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Via Louis Pasteur n° 25 e n° 27, mediante un cancello pedonale e uno carrabile. Il lotto di terreno è delimitato sui quattro lati da una recinzione in muratura, sormontata nel prospetto fronte strada da una ringhiera metallica.

In particolare, la recinzione del confine fronte strada, esposto a Nord - Nord/Ovest, è costituita da un muro realizzato con blocchi in cls, per un'altezza pari a circa 1,00 m, e sovrastante pannello di recinzione modulare in grigliato zincato, tipo "Orsogrill" per un'ulteriore altezza pari a circa 1,00 m. Mentre, la recinzione dei restanti confini è realizzata con blocchi in cls per un'altezza pari a circa 4,00 m, in gran parte del perimetro, al netto di una porzione dei confini laterali verso la strada, la quale è costituita per metà altezza dai suddetti blocchi in cls e per l'altra metà pannelli modulari in grigliato zincato, della medesima qualità e caratteristiche di quelli installati sul prospetto fronte strada. Le suddette murature di recinzione sono inoltre intervallate da appositi pilastri in C.A. e non intonacate sui prospetti secondari.

Quanto sopra descritto è inquadrato nell'immagine n° 001, nelle immagini comprese tra la n° 023 e la n° 025, tra la n° 031 e la n° 036, tra la n° 039 e la n° 043, nelle immagini n° 046, 049, 050, 055, e nelle immagini comprese tra la n° 083 e la n° 086, tutte presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Lungo la recinzione del lato Ovest - Sud/Ovest del terreno è stata edificata una tettoia con una struttura costituita da pilastri in cemento armato e travi e travetti in acciaio, completa di copertura realizzata in pannelli grecati prefabbricati in materiale metallico. La tettoia ha una forma planimetrica rettangolare ed un'estensione pari a circa 380,00 mq. La parte terminale della tettoia è costituita da un vano chiuso sui quattro lati, di cui due, quello Ovest - Sud/Ovest e quello Sud - Sud/Est corrispondono con la recinzione del lotto di terreno. Questo ambiente, denominato Locale di sgombero, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 90,00 mq. Nella parete Nord - Nord/Ovest è installata una finestra che si affaccia nella zona coperta dalla tettoia e, nella parete Est - Nord/Est, è presente una porta scorrevole che regola il passaggio dal piazzale a tale locale.

La tettoia e il locale di sgombero sono inquadrati nelle immagini comprese tra la n° 051 e la n° 061 dell'Allegato A - documentazione fotografica.

Il resto del terreno, al netto dell'ingombro della tettoia e del locale di sgombero, non è occupato da alcun ulteriore edificio, destinato a piazzale. Tale piazzale è parzialmente dotato di una pavimentazione realizzata mediante apposito battuto in cls armato con finitura superficiale a spolvero, di tipologia industriale, con giunti di dilatazione, per un'area pari a circa 2.800,00 mq. Mentre, la restante area, riporta un fondo sterrato e privo di finiture, con alcune zone ricoperte da erba ed altra vegetazione spontanea, la quale si estende per una superficie pari a circa 1.500,00 mq.

Quanto sopra descritto è visibile nelle seguenti immagini ricomprese nell'Allegato A - Documentazione fotografica: n° 002, 003, 005, 008, 009, 010, 015, 016, 019, 021, 023, 026, 027, 036, 037 e 044.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione dei manufatti ricompresi all'interno del lotto di terreno oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE:

L'immobile oggetto di stima, nel suo complesso, si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda il piazzale, che, per quanto riguarda lo stato della tettoia e del locale di sgombero.

L'ingresso pedonale alla proprietà è garantito da un cancello in grigliato zincato, ad anta singola, di tipologia a bandiera con chiusura a battente, privo di maniglia e con una semplice serratura di tipo francese. Mentre l'ingresso carrabile è strutturato con un ampio cancello, anch'esso installato nel muro di recinzione lato strada orientato a Nord - Nord/Ovest, di ampie dimensioni al fine di consentire il transito dei mezzi pesanti, del tipo

scorrevole su binario, dotato di maniglia e serratura visibilmente danneggiata e verosimilmente malfunzionante che comunque ne consentono l'apertura. Tale cancello carrabile è realizzato in acciaio grigliato e zincato.

Gran parte dell'intero lotto è dotato di una pavimentazione realizzata con un battuto in cls armato, con finitura superficiale a spolvero di tipo industriale, con giunti di dilatazione, con caratteristiche necessarie al transito dei mezzi pesanti. La qualità della finitura superficiale non risulta particolarmente elevata, sia per la totale assenza di manutenzione da gran tempo e sia per una evidente carenza qualitativa primigenia.

Tale pavimentazione è presente nell'area coperta dalla tettoia e nel locale di sgombero, oltre che in un'ampia zona scoperta del terreno, la quale si estende per una superficie pari a circa 3.000,00 mq. In particolare, il suddetto battuto in cls è apprezzabile lungo i confini Est - Nord/Est, Sud - Sud/Est per un'ampia profondità, mentre è presente anche lungo il confine Ovest - Sud/Ovest, con una profondità ridotta, coincidente con l'ingombro dei manufatti. La porzione del piazzale ubicata grossomodo al centro del lotto, adiacente al confine fronte strada, è costituita da un fondo sterrato ricoperto da vegetazione spontanea ed alcuni arbusti e cespugli.

Le pareti verticali dell'intera recinzione del lotto sono prive di finiture come ad esempio l'intonaco, al netto muratura esterna fronte strada, pertanto, sono completamente visibili i blocchi di cls che costituiscono la medesima recinzione. Tale caratteristica è presente anche nei due manufatti presenti all'interno dell'area in oggetto. Inoltre, la parete Ovest - Sud/Ovest della tettoia e del locale di sgombero e quella esposta a Sud - Sud/est del medesimo locale, corrispondono con la muratura di recinzione del lotto.

Come anticipato in precedenza, l'unica rifinitura presente nella recinzione, riguarda esclusivamente la parete esterna del lato fronte strada, esposto a Nord - Nord/Ovest, nella quale sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

Infatti, tale muratura esterna della recinzione, risulta rivestita in pietra naturale a spacco incollata alla sottostante muratura, per quasi tutta la sua estensione. Il suddetto rivestimento è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 083 e la n° 086 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

A parte il cancello carrabile e quello pedonale sopra descritti, gli unici due infissi presenti nell'immobile in oggetto sono stati installati nelle pareti del Locale di sgombero. In particolare, nella parete Nord - Nord/Ovest di tale vano è stata installata una finestra di piccole dimensioni con apertura a vasistas, è costituita da un telaio in alluminio e vetro singolo, ed è dotata di una griglia antintrusione in ferro visibilmente deteriorata e arrugginita. Tale finestra si affaccia nell'area coperta relativa alla Tettoia. Nella parete Est - Nord/Est del Locale di sgombero, invece, è stata installata una porta di ampie dimensioni, alta quasi quanto tutto il vano, in metallo, con apertura a scorrimento orizzontale, di semplice fattura e non particolarmente rifinita.

La copertura del locale di sgombero e della tettoia sono costituite da pannelli grecati prefabbricati in materiale metallico, dunque, non riportano alcun tipo di rifinitura, come intonaco e verniciatura.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione dell'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica.

IMPIANTI:

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, nell'angolo Nord/Ovest della recinzione del lotto di terreno, è posizionato, verosimilmente, il punto di consegna della fornitura dell'energia elettrica dalla rete pubblica. Inoltre, è stato individuato e documentato in sede di sopralluogo, il quadro di sezionamento dell'impianto elettrico, installato nella parete Ovest - Sud/Ovest della recinzione, al di sotto della tettoia. Questo quadro di protezione e sezionamento provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea

prese e la linea di illuminazione. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante canalette esterne alla muratura in materiale plastico.

L'illuminazione dei manufatti presenti nel lotto di terreno, precisamente la Tettoia e il Locale di sgombero è garantita dalla presenza di lampade installate nella copertura, mentre il piazzale esterno è parzialmente illuminato da un unico riflettore installato al di sopra dell'ingresso del locale di sgombero.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, del quale è stato rilevato solo il punto di allaccio alla rete idrica pubblica, ubicato nell'angolo Nord/Est della recinzione, come è visibile nell'immagine n° 083 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Non sono stati individuati punti di utilizzo della rete idrica come servizi igienici o punti di prelevamento dell'acqua fornita dalla rete pubblica. Pertanto, dalle informazioni raccolte in fase di sopralluogo, non vi sono elementi sufficienti per confermare la presenza o l'assenza di una rete idrica interna all'immobile in oggetto.

Allo stesso modo non sono stati individuati elementi che comprovino la presenza di un impianto di scarico delle acque nere e delle acque bianche.

A tale proposito si precisa che l'immobile è privo di servizi igienici. In ogni caso, la zona in cui è ubicato l'immobile è stata oggetto di urbanizzazione primaria e pertanto in assenza di un impianto di scarico delle acque nere e bianche, l'allaccio alla rete pubblica di tale impianto non comporterebbe spese eccessive da sostenersi, comunque a carico di un futuro potenziale aggiudicatario.

Al riguardo delle acque piovane, non è stata rilevata la presenza di grondaie o pluviali nella tettoia e nel locale di sgombero. Le acque meteoriche vengono scaricate direttamente a terra, sfruttando la pendenza della copertura della tettoia e del locale di sgombero, comune ad entrambe le costruzioni.

L'altezza minima rilevata in sede di sopralluogo, relativa a tali fabbricati, è pari a circa 3,39 metri valutata a partire dal piano di calpestio.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Dolianova (SU) - Via Louis Pasteur

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)

Non sono stati reperiti ipotetici provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale". A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile degli esecutati, in quanto vista la natura del bene che corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, non può essere definita come casa coniugale. Inoltre, si precisa il fatto che l'età anagrafica degli esecutati, attualmente minori, non è compatibile con un'eventuale contrazione del matrimonio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, è risultato evidente come l'unità immobiliare sia attualmente libera ed inutilizzata da parte dei soggetti esecutati e da qualsivoglia altro soggetto terzo esterno alla procedura.

Si precisa che, allo stato attuale gli ambienti ricompresi all'interno dell'immobile sono utilizzati come luogo di ricovero prevalentemente di materiale edile, presumibilmente appartenenti alla precedente attività svolta in tale immobile, oltre ad ulteriori elementi considerabili come semplici rifiuti. A tale proposito si sottolinea che, in sede di sopralluogo, lo scrivente non ha identificato con esattezza la tipologia di rifiuti presenti nell'immobile oggetto di valutazione. Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell'immobile, dovrà effettuare un doveroso approfondimento in merito, per stabilire l'eventuale presenza di rifiuti speciali da smaltire.

Si ribadisce ulteriormente che l'immobile oggetto della presente relazione risulti di proprietà dei Signori **** Omissis **** nata a Cagliari (CA) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, al fine di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, è stato svolto in data 17/12/2024 con la sola presenza del delegato dell'I.V.G. di Cagliari, in totale assenza degli esecutati e/o dei tutori legali.

Come già ampiamente specificato si ribadisce ulteriormente per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa che, in base agli elementi raccolti durante le operazioni peritali, l'immobile non risulta occupato da soggetti terzi e dunque non è, presumibilmente, oggetto di alcun contratto d'affitto.

Pertanto, vengono meno le richieste fatte in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda all'eventuali informazioni in possesso dell'I.V.G.

Ad ogni modo, lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E., qualora dovesse ritenere opportuno approfondire tale tematica.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa, inoltre, che, per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la natura del bene, ovvero un immobile indipendente, lo scrivente sottolinea l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale.

È doveroso precisare il fatto che, l'immobile in oggetto, come ampiamente sottolineato, è ubicato nella zona industriale di Dolianova, pertanto, nella bozza della presente relazione di perizia, lo scrivente ha ipotizzato una remota possibilità per la quale l'immobile potesse essere ricompreso in un super condominio determinato da un eventuale consorzio industriale di gestione dell'intera area P.I.P.

Di fatto, in riferimento ad ulteriori approfondimenti svolti durante le operazioni peritali, non si è rilevato alcun elemento che confermi una caratteristica simile.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alle eventuali informazioni in possesso del Custode dell'immobile.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di gennaio 2020). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Dolianova è stato effettuato con Decreto commissariale n° 269 del 29/12/1940, e Determinazione ARGEA n° 162 del 17/01/2020 da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Dolianova (SU) - Via Louis Pasteur

L'immobile oggetto di perizia è di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Vista la peculiarità del caso in esame, poiché i debitori eseguiti risultano essere al momento della redazione della presente relazione di perizia minorenni, per completezza d'informazione, si precisa che la tutela legale dei suddetti minori è delegata alla figura genitoriale. Nello specifico, il Signor **** Omissis **** è figlio della Signora **** Omissis ****, il Signor **** Omissis **** e la Signora **** Omissis **** sono figli del Signor **** Omissis ****. Il presente allegato deve intendersi inserito all'interno della più ampia perizia tecnica volta alla puntuale risposta ai quesiti peritali posti allo scrivente dal Giudice dell'Esecuzione. L'immobile oggetto della presente stima è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3, ed è identificato dalla categoria catastale C/2 - "Magazzini e locali di deposito". L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2, ed è identificato dalla categoria catastale D/8 - "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". La variazione della categoria catastale da D/8 a C/2 è avvenuta durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente in data 10/02/2025, Pratica n. CA0018895 in atti dal 13/02/2025, come segnalato nelle osservazioni del Creditore precedente. Tale immobile insiste sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Dolianova (SU) al Foglio 19 Particella 424, ed è ubicato nella zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova (SU). L'immobile corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Dolianova l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D3. - "INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 424, Sub. 3, Zc. DOLIANOVA, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 424, Zc. DOLIANOVA, Qualità ENTE URBANO
Valore di stima del bene: € 100.344,11

All'interno della presente relazione di perizia, è stata individuata e successivamente applicata la metodologia di stima per trasformazione, che tiene conto della demolizione parziale degli attuali manufatti presenti, già calcolati nel quesito inerente agli abusi, e, di conseguenza, la costruzione di un nuovo edificio, rispettando l'attuale normativa vigente. Tale metodologia di stima è stata ritenuta la più appropriata dallo scrivente, per il caso in esame, in quanto, dalle analisi svolte, non sono stati reperiti sul mercato dei beni simili comparabili per stimare l'immobile in oggetto. In particolare, i manufatti presenti al suo interno sono decisamente di minima rilevanza, considerando inoltre, che il locale di sgombero non rispetta la normativa urbanistica vigente. Pertanto, una stima di tali opere non rispecchierebbe a pieno l'intero valore potenziale dell'immobile, inteso come terreno edificabile ubicato nella zona industriale di Dolianova. Ulteriormente, anche un'ipotetica stima per comparazione relativa al solo terreno edificabile, non avrebbe fornito una metodologia valida e affidabile, in quanto, anche in questo caso, il mercato immobiliare non offre un ampio mercato di beni simili di riferimento. La spiccata attitudine alla trasformazione del complesso immobiliare oggetto del presente studio offre l'opportunità di utilizzare una metodologia indiretta, anche in considerazione del fatto che il mercato di riferimento, a causa della evidente stagnazione, non offre l'opportunità di applicare una metodologia diretta. Da tale punto di vista lo scrivente ritiene maggiormente vantaggiosa la scelta di una metodologia indiretta rispetto ad una metodologia diretta. Tale scelta è dettata dall'obiettivo di raggiungere un miglior grado di precisione. Attraverso l'utilizzo di una metodologia diretta si entrerebbe nel rischio dell'aleatorietà derivante dall'assenza di elementi transattivi comparabili a causa della anticipata stagnazione del mercato immobiliare di riferimento locale. Tale ultima circostanza è testimoniata ulteriormente dalla grande disponibilità di lotti ineditati e liberi inclusi all'interno della zona urbanizzata artigianale. Alla luce dei suddetti ragionamenti, lo scrivente sottolinea ulteriormente che la metodologia nel seguito utilizzata sarà quella per trasformazione, ipotizzando l'edificazione di un capannone di dimensioni contenute, sfruttando così il potenziale edificatorio del fondo. Dato che

l'immobile in oggetto corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato attualmente da due piccoli manufatti, quali una tettoia e un piccolo locale di sgombero, è quindi assimilabile ad un lotto di terreno edificabile libero, ubicato nella zona industriale di Dolianova (SU), in via Louis Pasteur, risulterebbe difficile da stimare con una metodologia diversa da quella adoperata dallo scrivente, anche in virtù del fatto che vi è una carenza di immobili simili comparabili nella zona nel quale è ubicato l'immobile in oggetto. Pertanto, si è ritenuto opportuno valutare l'ipotesi di realizzare un capannone industriale di dimensioni contenute, affinché trovi applicazione la metodologia di stima per trasformazione, riferibile ad un'ipotesi progettuale che permetta di sfruttare la massima volumetria realizzabile in conformità alle norme urbanistiche vigenti. Per ogni doveroso approfondimento circa la metodologia di stima utilizzata, lo scrivente rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima Immobiliare, all'interno del quale è presente una dettagliata analisi teorica del procedimento di stima adottato con i relativi calcoli. Nel seguito, lo scrivente riporta in sintesi i passaggi fondamentali della suddetta metodologia estimativa. Tale metodo estimativo sarà in grado, in maniera indiretta, di individuare il valore dell'area a partire dall'analisi dei costi, degli oneri e delle spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare un capannone industriale di dimensioni contenute, sfruttando la massima volumetria realizzabile (e dunque della condizione economica in grado di garantire la massima redditività). Pertanto, tale procedura estimativa porterà alla determinazione del valore dell'immobile attraverso la differenza fra il valore del bene trasformato e tra la somma delle spese e degli oneri che si dovrebbero sostenere per la realizzazione dell'ipotesi progettuale, che nel nostro caso specifico coinciderà con quella di un capannone industriale. La prima parte della procedura estimativa prevede la quantificazione del valore dell'immobile trasformato. Tale valore verrà determinato attraverso un'analisi immobiliare riferita ai principali osservatori attivi. In secondo luogo, lo scrivente ha dovuto confrontarsi con alcuni aspetti tecnici caratterizzanti la trasformazione dell'immobile. La procedura scientifica ipotizzata sarà in grado di fornire il valore economico dell'immobile a partire dal costo globale finale depurato di tutti i contributi che ne compongono la trasformazione stessa. Tale procedura avrà, necessariamente, una serie di correttivi che saranno di volta in volta argomentati per via delle peculiarità del nostro caso di specie. La procedura estimativa possiede dunque una sua validità scientifica in quanto derivante da una formulazione inversa di un procedimento di stima per costo di riproduzione. L'ipotesi progettuale alla base del calcolo del valore del bene sarà quella della costruzione ex-novo di un Capannone industriale di dimensioni contenute, il quale si svilupperà interamente su un unico piano, ovvero al piano terra. L'ipotesi oggetto della presente trasformazione, come anticipato in precedenza, prevede la realizzazione di un capannone di dimensioni contenute, il quale non sfrutterà interamente l'indice fondiario sopra indicato, anche per mantenere saldo il principio dell'ordinarietà nell'ipotesi estimativa posta alla base del ragionamento scientifico. Per tale motivo, e in forma cautelativa, la volumetria dell'ipotesi progettuale in oggetto, si attesterà intorno ad un indice fondiario pari a 2,00 mc/mq, decisamente inferiore al dato di riferimento sopra reperito. Tale indice sarà comunque in grado di garantire la realizzazione di un manufatto caratterizzato da ampie luci libere interne, altezze medie libere sufficienti, alto livello di relazione con i piazzali esterni di deposito e manovra. Tali caratteristiche garantiscono la possibilità di poter ospitare una grande quantità di attività manifatturiere, anche molto diverse tra di loro, appartenenti anche a settori merceologici assai diversi. Nel dettaglio il capannone industriale in oggetto, si svilupperà interamente al piano terra, con all'interno un'area destinata agli uffici ed ai servizi igienici. L'edificio in oggetto avrà una superficie lorda pari a 1.421,00 mq e, considerata la superficie catastale del terreno, la quale è pari a 4.974,00 mq, l'area esterna destinata a piazzale sarà pari alla differenza, ovvero 3.553,00 mq. L'accesso al lotto di terreno avverrà mediante un cancello carrabile installato nella recinzione principale, fronte via Pasteur. Pertanto, considerando la sopra citata superficie coperta del capannone ipotizzato, pari a 1.421,00 mq, e un'altezza dello stabile pari 7,00 m, in conformità con le altezze delle altre costruzioni circostanti, si ottiene il volume totale del capannone oggetto della presente ipotesi, il quale è pari a 9.947,00 mc. La superficie commerciale dell'ipotetico progetto è stata valutata facendo riferimento ai dettami forniti dall'Allegato C del D.P.R. 138/1998", la quale è pari a 1.776,00 mq. Per ogni doveroso approfondimento sullo svolgimento degli opportuni calcoli relativi al metodo estimativo, si rimanda alla consultazione



dell'Allegato D - Stima immobiliare. Moltiplicando il valore di mercato a mq calcolato nel suddetto Allegato D, relativo ad un capannone industriale, alla superficie commerciale precedentemente valutata, si ottiene il valore del prodotto trasformato, il quale è pari a 807.399,40 €. Da tale valore sono state decurtate le spese e gli oneri che si dovrebbero sostenere per la realizzazione dell'ipotesi progettuale, i quali ammontano a 717.055,29 €, secondo i calcoli effettuati nel sopra menzionato Allegato D - Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Quanto sopra illustrato rappresenta una breve sintesi della metodologia impiegata al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene individuato nell'atto di pignoramento. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno del capitolo 4 compreso all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, contenente la stima immobiliare del bene oggetto della presente procedura. La Tabella 2, di seguito riportata, fornisce il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente provvedimento di esecuzione immobiliare, inteso come lotto edificabile, compreso i soprassuoli presenti. Da questo ne conviene, in accordo con quanto illustrato nella risposta ai quesiti precedenti, la possibilità di costituire un unico lotto di vendita, costituito dall'immobile in oggetto. Immobile Ubicazione Valore immobiliare (al netto delle detrazioni per eliminazione abusi) Valore detrazioni Valore soprassuoli 20.000,00 € Valore complessivo 100.344,11 Il valore di mercato calcolato per l'immobile, dunque, si attesta complessivamente in € 100.344,11. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente al valore del terreno edificabile ubicato nella zona P.I.P. di Dolianova, compresi i soprassuoli attualmente presenti. Tale valore tiene conto delle decurtazioni necessarie per le bonifiche catastali e urbanistiche da effettuare al fine di risolvere le incongruenze individuate nell'immobile, oltre ai lavori di ripristino delle opere che generano le difformità sostanziali non suscettibili di sanatoria, come meglio descritto all'interno dell'Allegato D a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Ulteriormente, il valore sopra determinato risulta compreso del valore dei soprassuoli attualmente presenti nel terreno in oggetto. Per ogni doveroso chiarimento circa la cifra sopra riportata, si rimanda alla consultazione della parte conclusiva dell'Allegato D - Stima immobiliare, posto come approfondimento della presente trattazione. Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, lo scrivente ribadisce il fatto che l'immobile oggetto di pignoramento nel suo complesso, si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda il piazzale, che, per quanto riguarda lo stato della tettoia e del locale di sgombero, come ampiamente descritto all'interno del paragrafo 3.1 del sopra citato Allegato D e come documentato all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica. Si precisa, inoltre, che, per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo. Considerata la natura del bene, ovvero un immobile indipendente, lo scrivente sottolinea l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. È doveroso precisare il fatto che, l'immobile in oggetto, come ampiamente sottolineato, è ubicato nella zona industriale di Dolianova, pertanto, potrebbe essere ricompreso in un super condominio determinato da un eventuale consorzio industriale di gestione dell'intera area P.I.P. Pertanto, non si escludono eventuali oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento. Lo scrivente ritiene comunque tale eventualità assai remota. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alle eventuali informazioni in possesso del Custode dell'immobile. Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Dolianova (SU) - Via Louis Pasteur	4974,00 mq	20,17 €/mq	€ 100.344,11	100,00	€ 100.344,11
Valore di stima:					€ 100.344,11



Valore di stima: € 100.344,11

Valore finale di stima: € 100.344,11

Si ritiene doveroso precisare che, i dati relativi alla consistenza derivano dalla superficie catastale del lotto in oggetto, mentre il valore a mq sopra riportato è stato determinato dalla semplice divisione tra il valore finale di stima ottenuto all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, mediante il metodo indiretto per trasformazione, e la superficie catastale del lotto. Tale scelta è dettata dal fatto che, per ragioni di limitazioni operative della piattaforma "procedure.it", non è possibile riportare l'intero metodo di stima per trasformazione nei campi obbligatori disponibili. Pertanto, i dati sopra indicati, riconducono all'effettivo valore finale di stima determinato dallo scrivente, ma utilizzando dei dati semplificati.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare, nonché alla consultazione della Relazione Generale.

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 23/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilo Gianmarco

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - Foglio riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Informativa per il debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Dolianova
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Dolianova (SU) - Via Louis Pasteur
L'immobile oggetto di perizia è di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Vista la peculiarità del caso in esame, poiché i debitori esecutati risultano essere al momento della redazione della presente relazione di perizia minorenni, per completezza d'informazione, si precisa che la tutela legale dei suddetti minori è delegata alla figura genitoriale. Nello specifico, il Signor **** Omissis **** è figlio della Signora **** Omissis ****, il Signor **** Omissis **** e la Signora **** Omissis **** sono figli del Signor **** Omissis ****. Il presente allegato deve intendersi inserito all'interno della più ampia perizia tecnica volta alla puntuale risposta ai quesiti peritali posti allo scrivente dal Giudice dell'Esecuzione. L'immobile oggetto della presente stima è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3, ed è identificato dalla categoria catastale C/2 - "Magazzini e locali di deposito". L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2, ed è identificato dalla categoria catastale D/8 - "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". La variazione della categoria catastale da D/8 a C/2 è avvenuta durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente in data 10/02/2025, Pratica n. CA0018895 in atti dal 13/02/2025, come segnalato nelle osservazioni del Creditore precedente. Tale immobile insiste sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Dolianova (SU) al Foglio 19 Particella 424, ed è ubicato nella zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova (SU). L'immobile corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Dolianova l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D3. - "INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 424, Sub. 3, Zc. DOLIANOVA, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 424, Zc. DOLIANOVA, Qualità ENTE URBANO
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima coincide con un ampio piazzale di deposito parzialmente pavimentato, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, situato all'interno della zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova, precisamente in un lotto di terreno ubicato nella via Louis Pasteur. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il lotto di terreno in esame. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Dolianova l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D3. - "INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Dolianova e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Per maggiori approfondimenti si



rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.




Prezzo base d'asta: € 100.344,11



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.344,11

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Dolianova (SU) - Via Louis Pasteur		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 424, Sub. 3, Zc. DOLIANOVA, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 424, Zc. DOLIANOVA, Qualità ENTE URBANO	Superficie	4974,00 mq
Stato conservativo:	<p>STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo mediocre per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia inutilizzata e dunque non sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha rilevato dissesti strutturali (cedimenti differenziali o problematiche geotecniche) ovvero fenomeni di umidità o di particolare degrado delle superfici, eccettuato quanto osservabile a causa dell'assenza prolungata di manutenzione. Allo stato attuale gli ambienti ricompresi all'interno dell'immobile sono privi di utilizzo da gran tempo. Nei tempi passati questi dovevano presumibilmente essere utilizzati come luogo di ricovero prevalentemente di materiale edile o deposito di parti meccaniche, presumibilmente appartenenti alla precedente attività svolta in tale immobile, oltre ad ulteriori elementi considerabili come semplici rifiuti. A tale proposito si sottolinea che, in sede di sopralluogo, lo scrivente non ha identificato con esattezza la tipologia di rifiuti presenti nell'immobile oggetto di valutazione. Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell'immobile, dovrà effettuare un doveroso approfondimento in merito, per stabilire l'eventuale presenza di rifiuti speciali da smaltire, con gli oneri economici derivanti. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile inutilizzato, dove non vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste sia ordinarie che straordinarie programmate. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dei Signori **** Omissis **** nata a Cagliari (CA) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, ed è attualmente libero ed inutilizzato. In data 17/12/2024 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente dal custode nominato dell'immobile il quale ha contattato a tal fine i tutori legali degli esecutati, che risultano essere minorenni, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico di cui agli appositi allegati. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di perizia è di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Vista la peculiarità del caso in esame, poiché i debitori esecutati risultano essere al momento della redazione della presente relazione di perizia minorenni, per completezza d'informazione, si precisa che la tutela legale dei suddetti minori è delegata alla figura genitoriale. Nello specifico, il Signor **** Omissis **** è figlio della Signora **** Omissis **** il Signor **** Omissis **** e la Signora **** Omissis **** sono figli del Signor **** Omissis ****. Il presente allegato deve intendersi inserito all'interno della più ampia perizia tecnica volta alla puntuale risposta ai quesiti peritali posti allo scrivente dal Giudice dell'Esecuzione. L'immobile oggetto della presente stima è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3, ed è identificato dalla categoria catastale C/2 - "Magazzini e locali di deposito". L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2, ed è identificato dalla categoria catastale D/8 - "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". La variazione della categoria catastale da D/8 a C/2 è avvenuta durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente in data 10/02/2025, Pratica n. CA0018895 in atti dal 13/02/2025, come segnalato nelle osservazioni del Creditore precedente. Tale immobile insiste sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Dolianova (SU) al Foglio 19 Particella 424, ed è ubicato nella zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova (SU). L'immobile corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero. All'interno del Piano Urbanistico</p>		

	Comunale di Dolianova l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D3. - "INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

