






TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®  
PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ex art. 568 c.p.c.

Esperto Ing. Carrucciu Silvia

procedura n. 163/2023

Promotore:

*MARTE SPV S.r.l.*

\*\*\*

\*\*\*

*HOIST ITALIA S.r.l.*, agente per il tramite della mandataria

\*\*\*

\*\*\*

*rappresentata e difesa da*

*avv.ti* \*\*\*, *codice fiscale:* \*\*\*

*\*\*\**, *codice fiscale:* \*\*\*

*elettivamente domiciliata presso il loro studio*

*via* \*\*\*

*pec:* \*\*\*

Debitori:

\*\*\*

*codice fiscale:* \*\*\*,

*via* \*\*\* , \*\*\*

*e*

\*\*\*

*codice fiscale:* \*\*\*,

\*\*\* , \*\*\*

*rappresentati, difesi ed elettivamente domiciliati presso*

*avv.* \*\*\*

*codice fiscale:* \*\*\*

*via* \*\*\*

*pec:* \*\*\*



## SOMMARIO

INCARICO .....	3
PREMESSA.....	3
QUESITO 1 – INFORMATIVA PER IL DEBITORE .....	3
QUESITO 2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	3
QUESITO 3 – DESCRIZIONE DEL BENE .....	7
QUESITO 4 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	11
QUESITO 5 – ACCATASTAMENTO .....	12
QUESITO 6 – DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO E CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ.....	13
QUESITO 7 – DIVISIONE IN LOTTI .....	14
QUESITO 8 – DIVISIBILITÀ IN NATURA .....	14
QUESITO 9 – STATO DEL BENE .....	15
QUESITO 10 – STATO DI CONIUGIO .....	15
QUESITI 11 E 12 – REGIME VINCOLISTICO .....	15
QUESITO 13 – DETERMINAZIONE DEL VALORE .....	16
QUESITO 14 – SPESE .....	22
QUESITO 15 – CHECK LIST .....	22
ALLEGATI.....	22

## INCARICO

In data 23 aprile 2024, la sottoscritta **Ing. Silvia Carrucciu**, con studio in Quartucciu (CA), traversa Daniele Manin n. 11, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6686, a seguito di nomina, accettata in data 23 aprile 2024 attraverso il deposito telematico del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricata di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Dolianova (CA).  
Esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Immobile sito in Dolianova (SU), Via Dante n. 47/49

## QUESITO 1 – INFORMATIVA PER IL DEBITORE

*“provveda – prima di tutto – a inviare all’esecutato l’informativa per il debitore, predisposta da quest’Ufficio”*

In data 27/09/2024 è stata inoltrata l’informativa per il debitore via pec all’Avv. \*\*\*, presso la quale gli esecutati sono domiciliati. **(ALL.1\_ INFORMATIVA DEBITORE - CONVOCAZIONE SOPRALLUOGO)**

## QUESITO 2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all’ultimo ventennio;*
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- d) acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell’esecutato; in difetto, proceda all’immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell’esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell’acquisto l’esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge proprietario, l’esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

a) La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è costituita da certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (Rif. 7519-23 ST88) facente data dal 08 settembre 1978 a tutto il 19 luglio 2023, redatta dal Notaio \*\*\*in data 21 luglio 2023, agli atti.

**b) ISCRIZIONI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari aggiornate al 01/11/2024, sono risultate le seguenti formalità:

**Iscrizioni**

▪ **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta a Cagliari il 21/07/2008, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari –Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. gen. 25401 – Reg. part. 4853

Per la somma di € \*\*\*da restituire in anni \*\*\*

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

*con sede in Roma (RM)*

*c.f. \*\*\**

Contro \*\*\* – mutuatario non datore di ipoteca

*nato il \*\*\*a \*\*\**

*c.f. \*\*\**

\*\*\* – garante

*nato il \*\*\*a \*\*\**

*c.f. \*\*\**

*allo scopo di prestare fidejussione, anche nella qualità di procuratore della signora:*

\*\*\* – garante, datrice d'ipoteca

*nata \*\*\**

*c.f. \*\*\**

Titolo: contratto di mutuo fondiario del notaio \*\*\*del 16/07/2008, Rep. 70545/23937

Grava: la piena proprietà dell'unità Immobiliare oggetto della presente perizia.

**Trascrizioni.**

▪ **PIGNORAMENTO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Cagliari il 16/09/2015, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari –Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. gen. 24847 - Reg. part. 19821

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

*con sede in Roma (RM)*

*c.f. \*\*\**

Contro \*\*\*,

\*\*\*

*c.f. \*\*\**

Note: L'ipoteca ha ad oggetto l'intero dell'immobile oggetto della presente perizia, derivante da atto del Tribunale ordinario di Cagliari del 18/07/2015, repertorio 4456/2015.

▪ **PIGNORAMENTO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Cagliari il 14/07/2023, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari –Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. gen. 23863 - Reg. part. 17855

A favore della MARTE SPV s.r.l.

*con sede in Conegliano (TV)*

*partita I.V.A. di gruppo n. \*\*\**

Contro \*\*\*,

*nato il \*\*\*a \*\*\**

Note: L'ipoteca ha ad oggetto l'intero dell'immobile oggetto della presente perizia, derivante da atto dell'Ufficiale giudiziario di Cagliari in data 16/06/2023, repertorio n.2601.

Prospetto Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1978 al 21/07/2008	***, nato a *** il ***, c.f. ***, proprietario per la quota di 1/1, in seguito a divisione del terreno sito in via Stazione (oggi Via Dante), distinto in Catasto Terreni al foglio 34 mappale 258, mq 825.	Divisione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ssa ***	08/09/1978	3621	-
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari	13/09/1978	13875	11404
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
-	-	-	-		
Dal 21/07/2008 al 21/07/2008	***, nata ***, c.f. *** proprietaria per la quota di 1/1, sopraggiunta per successione in morte di *** (sopra generalizzato) titolare della piena proprietà.  <i>Preceduto da certificato di denunciata Successione, Repertorio 70/1163, trascritto presso Ufficio dei Registri di Cagliari in data 10/03/1998, Reg. gen. 5453, Reg. part. 3730.</i>	Successione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ***	16/07/2008	70545	23937
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari	21/07/2008	25400	17295
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
-	-	-	-		
Dal 21/07/2008 al 16/09/2015	CREDITORE IPOTECARIO: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., C.F. ***, con diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto,  contro DEBITORE IPOTECARIO NON DATORE DI IPOTECA: ***, nato il ***a ***, c.f. ***  GARANTE: ***, nato il *****c.f. ***	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ***	16/07/2008	70545	23937
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari	21/07/2008	25401	4853
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
-	-	-	-		



	<p>allo scopo di prestare fidejussione, anche nella qualità di procuratore della <u>GARANTE, DATRICE</u></p> <p><u>D'IPOTECA:</u>  *** (sopra generalizzata) proprietaria per la quota intera del bene</p>					
<p>Dal 16/09/2015 al 14/07/2023</p>	<p><u>CREDITORE IPOTECARIO:</u>  BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.,  C.F. ***, con diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto,</p> <p>contro  <u>DEBITORE IPOTECARIO</u>  <u>NON DATORE DI IPOTECA:</u>  ***, (sopra generalizzato)</p> <p><u>GARANTE:</u>  ***, (sopra generalizzato)</p> <p><u>GARANTE, DATRICE</u>  <u>D'IPOTECA:</u>  ***, (sopra generalizzato) proprietaria per la quota intera del bene</p>	<b>Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare</b>				
		<b>Attuale</b>	<b>Publico Ufficiale</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO	18/07/2015	4456	2015	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari	16/09/2015	24847	19821	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		-	-	-	-	
		<p>03/04/2023</p> <p>***, (sopra generalizzato),  ***, (sopra generalizzato) proprietari per la quota di 1/1, sopraggiunta per successione in morte di *** (sopra generalizzato) titolare della piena proprietà.</p> <p><i>Preceduto da certificato di denunciata successione, Repertorio 245912/88888/20, trascritto presso Ufficio dei Registri di Cagliari in data 03/08/2020, Reg. gen. 18635, Reg. part. 13657.</i></p>	<b>Successione</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
Publico ufficiale TRIBUNALE	27/06/2019		-	-		
<b>Trascrizione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari	03/04/2023		11162	8150		
<b>Registrazione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
-	-		-	-		
<p>Dal 16/06/2023</p>	<p><u>CREDITORE IPOTECARIO:</u>  MARTE SPV s.r.l.  con sede in Conegliano (TV), partita I.V.A. di gruppo n. ***, con diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto,</p> <p>contro  <u>DEBITORI IPOTECARI:</u></p>		<b>Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO	16/06/2023	2601	-	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Presso</b>	
		Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari	14/07/2023	23863	17855	
		<b>Registrazione</b>				

	Presso	Data	Reg. N°	Presso
***, (sopra generalizzato)	-	-	-	-
***, (sopra generalizzato) proprietari per la quota intera del bene				

In risposta al quesito sottoposto, da quanto affermato, ne consegue che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni relative al bene oggetto della procedura per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta invariata;
- Non sussistono acquisti *mortis causa* non trascritti.

c) Sono state acquisite la mappa (**ALL.2 - MAPPA CATASTALE**) e le visure catastali attuale e storica dei singoli mappali (**ALL.3a, 3b, 3c, 3d**) per la corretta identificazione del bene allo stato attuale.

Si rileva che i seguenti mappali indicati in atti:

Foglio 34, Particella 793, Subalterno 3

Foglio 34, Particella 793, Subalterno 4

Foglio 34, Particella 793, Subalterno 5

sono stati soppressi per allineamento mappe e sono andati a costituire:

**Foglio 34, Particella 1985, Subalterno 3 (ALL.3a\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 3)**

**Foglio 34, Particella 1985, Subalterno 4 (ALL.3b\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 4)**

**Foglio 34, Particella 1985, Subalterno 5 (ALL.3c\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 5)**

d) L'atto di provenienza ultraventennale è sostituito dalla certificazione notarile sostitutiva, completa delle trascrizioni *mortis causa*.

e) I certificati di stato civile degli esecutati sono stati acquisiti da parte del creditore procedente in data 04/11/2024. Il Sign. \*\*\* risulta "di stato libero" (**ALL.8 - Certificato di stato libero**). Il Sign. \*\*\* risulta di stato libero per decesso della coniuge \*\*\*a \*\*\* dal 24/01/2017 (**ALL.9 - Certificato di stato civile e di famiglia**).

## QUESITO 3 – DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'accesso al bene pignorato è stato effettuato in data 02/10/2024, come da verbale che si allega. (**ALL.1° - VERBALE SOPRALLUOGO**)<sup>1</sup>

L'immobile è sito in:

- Comune di Dolianova (SU)
- Via Dante n. 47-49

L'edificio oggetto della presente perizia è di tipo indipendente a destinazione mista, su due livelli senza alcun collegamento interno tra loro: il primo livello è destinato ad uso abitativo, il piano terra a laboratorio analisi.

<sup>1</sup> La comunicazione relativa alla data del sopralluogo è avvenuta via pec al legale rappresentante di parte debitrice.

Il primo livello a destinazione abitativa corrisponde catastalmente al **Foglio 34, Particella 1985, Subalterno 3**, che comprende anche due loggiati al grezzo non comunicanti con l'immobile.

Il piano terra a destinazione ufficio, ovvero Laboratorio analisi, è accatastato al **Foglio 34, Particella 1985, Subalterno 5**.

L'area circostante il fabbricato su 4 lati (considerando una distanza di 4 m dal confine Nord), cui ci si riferirà indicandola come *cortile*, è comune ai mapp. 3 e 5 ed è catastalmente identificata al **Foglio 34, Particella 1985, Subalterno 4, come Bene comune non censibile**.

Il fascicolo estratto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Dolianova documenta la costruzione del primo piano, su fabbricato esistente, al 1978 (**ALL.5\_CONCESSIONE EDILIZIA 21 aprile 1978**). Nata come casa per civile abitazione, nel 1996 l'edificio vede poi la concessione per l'esecuzione di lavori volti alla trasformazione del piano terra con ampliamento e modifica di destinazione d'uso da residenza a laboratorio medico-sanitario (**ALL.6\_CONCESSIONE EDILIZIA 24 luglio 1996**).

Attualmente l'immobile è dotato di un ingresso pedonale che consente l'accesso al Laboratorio Analisi al piano terra, ed uno carrabile che, attraverso una scala metallica lineare, installata nell'area cortilizia comune, consente l'accesso all'abitazione al primo piano. Si rileva la presenza di una seconda scala prefabbricata lineare in acciaio, con funzione di emergenza, adiacente al prospetto ovest, che consente di raggiungere il solaio di copertura del piano terra, ma non è direttamente fruibile dal primo piano dell'immobile e che, pertanto, ad oggi non svolge funzione di terrazza.

La scala ad est consente l'accesso al primo piano residenziale, nell'area soggiorno/pranzo-cucina. Tale spazio presenta un'area soppalcata. Un disimpegno distribuisce a due camere da letto ed un bagno. La zona soggiorno e sala da pranzo affaccia sulla via Dante attraverso due balconi.

L'altezza degli ambienti interni segue l'andamento delle falde di copertura: da un minimo di 2,40 metri ad un massimo di 5,00 metri. Il soppalco è abitabile, con un'altezza di 2,30 metri.

Il Laboratorio Analisi ha accesso dalla via Dante ed al suo interno un corridoio centrale distribuisce ai vari ambienti: sala d'attesa, sala prelievi, servizi igienici per dipendenti e pazienti, sala analisi, ambiente sterilizzazione e lavaggio, analisi RIA\*, ricezione e amministrazione. L'altezza degli ambienti interni è di 4 m.

Il cortile è a servizio di entrambi i livelli e delle rispettive destinazioni d'uso: consente l'accesso all'abitazione ed è accessibile per mezzo di porte finestre dagli spazi destinati ad analisi e sterilizzazione e lavaggio del Laboratorio. (**ALL.7 – RILIEVO FOTOGRAFICO p.13**)

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

Il giudizio qualitativo e manutentivo/conservativo dell'immobile si può definire buono per il piano terra, destinato al Laboratorio Analisi.

Per quanto riguarda il primo livello, il disimpegno che collega la zona giorno alla zona notte si mostra privo di pavimentazione con massetto a vista e per una parte rimosso in seguito ad evidenti interventi all'impianto idraulico, che hanno interessato anche i tramezzi del disimpegno e del bagno, non ancora ripristinati. (**ALL.7 – RILIEVO FOTOGRAFICO pp. 9 e 12**)

Gli ambienti interni presentano segni di umidità di condensa apparentemente superficiale in alcuni limitati punti della camere matrimoniale nel nodo muro di tamponamento-solaio di copertura (**ALL.7 – RILIEVO FOTOGRAFICO p. 10**)

Le finiture delle tamponature esterne evidenziano vaste zone di annerimento da muffe, determinate dall'umidità ed agenti atmosferici. (**ALL.7 – RILIEVO FOTOGRAFICO p. 13**)

I balconi mostrano ampi segni di degrado caratterizzati in particolare dal distacco dei copriferro dovuto agli agenti atmosferici e all'usura del tempo. (**ALL.7 – RILIEVO FOTOGRAFICO p. 3**)

#### **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e forniture, risulta servito da linea idrica, elettrica e fognaria. È dotato di riscaldamento/raffrescamento autonomo, attraverso pompe di calore su entrambi i livelli.

Nel primo piano sono presenti due split nella zona pranzo, due nel soggiorno, ed uno in ogni camera da letto. Il riscaldamento idrico avviene attraverso scaldino a gas. Il Laboratorio Analisi è dotato di pompe di calore per riscaldamento/raffrescamento e scaldabagno elettrico per riscaldamento idrico.

### **Finiture dell'edificio (ALL.7 – RILIEVO FOTOGRAFICO)**

L'edificio è realizzato in calcestruzzo armato (sistema travi-pilastrati) con solai interni presumibilmente in latero-cemento. Le tamponature esterne sono intonacate, a tratti con residui di tinteggiatura o con finitura esterna in pietra nelle zone angolari del prospetto principale al piano terra.

Le pavimentazioni al primo piano sono costituite da piastrelle di ceramica (gres) di differente formato quadrato nella zona soggiorno, pranzo, cottura e bagno. La camera da letto singola presenta una pavimentazione in parquet, mentre nella camera matrimoniale è mostra una sorta di moquette, parzialmente rimossa all'ingresso della stanza al fine di realizzare alcuni interventi impiantistici nel disimpegno.

Gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati ed i tramezzi di bagno e zona cottura sono rivestiti (fino ad altezza regolamentare) con piastrelle di ceramica. Sia il livello qualitativo delle piastrelle, che quello dei sanitari risulta standard.

Le porte interne sono in legno, normalmente di color legno naturale, ad anta unica, di normale livello qualitativo e buono stato di conservazione. Per quanto riguarda gli infissi esterni (cioè le finestre e/o portefinestre), la struttura - o telaio costitutivo - è sempre in legno naturale. Il sistema d'oscuramento degli infissi è realizzato con scurini.

Il soppalco presenta un solaio in latero-cemento, finitura della pavimentazione e scala di accesso in legno. I solai di copertura seguono l'andamento delle falde del tetto.

Il piano terra, destinato a Laboratorio Analisi presenta pavimentazioni interne in ceramica-gres, fatta eccezione per l'impiego del linoleum nell'ambiente destinato ad analisi \*RES.

I tramezzi interni sono intonacati e tinteggiati, mentre le pareti dei servizi igienici presentano rivestimento in ceramica sino ad altezza regolamentare.

Sono presenti porte, portefinestre e finestre interne in legno o pvc. Il sistema d'oscuramento degli infissi esterni è realizzato con scurini o tapparelle.

I loggiati nel cortile, di cui uno parzialmente privo copertura, sono realizzati in blocchi di cemento e si trovano allo stato grezzo. La copertura è in eternit.

Il cortile è pavimentato per un tratto del lato est e cementato sul lato ovest. Sul retro il terreno risulta incolto e non livellato. Il muro di confine del lotto è in pietra, con parti realizzate in blocchi di cemento.

### **Consistenza (ALL.10 - PIANTE PIANO TERRA e PRIMO PIANO)**

Di seguito si precisano le SUPERFICI RESIDENZIALI NETTE DEI SINGOLI AMBIENTI (SN mq)

#### UNITÀ ABITATIVA (piano primo)

soggiorno: 33,7 mq

pranzo: 23,9 mq

angolo cottura: 6,6 mq

soppalco: 15 mq

disimpegno: 4,1 mq

bagno: 7,1 mq

camera A: 12,3 mq

camera B: 15,6 mq

balcone A: 5,4 mq

balcone B: 4,2 mq

loggiati: 45,6 mq

scala esterna in acciaio: 9,47 mq

BENE COMUNE NON CENSIBILE (piano terra)

cortile: 581,57 mq

LABORATORIO ANALISI (piano terra)

sala d'attesa: 15,6 mq

prelievi: 17,2 mq

antibagno e bagno dipendenti: 8,1 mq

antibagno e bagno pubblico: 7,7 mq

analisi: 31,2 mq

sterilizzazione e lavaggio: 10,8 mq

analisi \*RIA: 17,7 mq

ricezione e amministrazione: 16,0

corridoio: 23,5 mq

ingresso coperto: 12 mq

La superficie commerciale è stata calcolata secondo le indicazioni dell'Allegato C del DPR 138/1998<sup>2</sup>:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale o commerciale
Laboratorio Analisi	147,8 mq	182,45 mq	1,00	182,45 mq
Ingresso	12,54 mq	12,54 mq	0,35 per loggiati non riscaldabili	4,38 mq
Unità abitativa (U.a.)	113,37 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq
Soppalco	15 mq	15 mq	0,6 se finiture differenti	9,00 mq
Balcone A	5,4 mq	6,06 mq	0,30 sino a 25 mq	1,81 mq
Balcone B	4,2 mq	4,86 mq	0,30 sino a 25 mq	1,46 mq
Pertinenze non comunicanti (Loggiati)	45,6 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq
Cortile	581,57 mq	600,00 mq	0,5 sino a 5 volte vani principali e accessori diretti	60,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale o commerciale</b>				<b>375,11 mq</b>

### Confini

L'accesso al Laboratorio analisi (Piano Terra) avviene attraverso il passaggio pedonale che affaccia sulla via Dante al n.49, esposto a nord. L'accesso all'unità abitativa (Piano Primo) avviene attraverso passaggio pedonale e carrabile dalla via Dante n.47. Il bene oggetto di stima confina a ovest con la via Loi, ad est con l'immobile indicato al foglio n.34 mappale 468; a sud confina l'immobile identificato al foglio n.34 mappale 1348. **(ALL.2 - MAPPA CATASTALE)**

### Dati catastali attuali (ALL.3a,3b,3c - VISURA STORICA e ATTUALE sub. 3, sub. 4, sub. 5)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	34	1985	3	-	A/2	4	7 vani	Totale: <b>161 mq</b> Totale escluse aree scoperte: <b>158 mq</b>	Euro 379,60	Piano T - 1 - 2	

<sup>2</sup> Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI, a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi direttore: Gianni Guerrieri, Agenzia delle Entrate

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	34	1985	4	-	Bene comune non censibile Partita speciale A					Piano T	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	34	1985	5	-	A/10	1	7 vani	Totale: <b>184 mq</b>  Totale escluse aree scoperte: <b>184 mq</b>	Euro 1.120,71	Piano T	

## QUESITO 4 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

*“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”*

### Corrispondenza catastale

I dati catastali attuali sono conformi a quelli indicati nella relazione notarile sostitutiva agli atti. Nel pignoramento sono indicati dati precedenti a quelli risultanti dalle attuali visure, pertanto:

- è possibile identificare univocamente l’immobile,
- i dati indicati in pignoramento non sono erronei,
- i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Alla data del 03 novembre 2024 gli immobili oggetto della presente relazione risultano in catasto come segue:

### **Foglio 34, mappale 1985 subalterno 3 - categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, piano terra-1-2, Viale Dante civico 47**

Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova, intestato a \*\*\*, \*\*\*, e a \*\*\*, \*\*\*, senza indicazione delle quote di proprietà, come da:

- bonifica identificativo catastale del 06.06.2017 n.17437.1/2017, derivato dal Foglio 34 mappale 793 subalterno 3,
- come da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione del 23.09.2013 n.33898.1/2013;
  - come variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 30622.1/2011;
  - come da variazione del classamento del 25.08.2000 n.7499.1/2000;
- come da impianto meccanografico del 01.01.1990.*

**(ALL.3a\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 3)**

#### **Foglio 34 mappale 1985 subalterno 4 - bene comune non censibile**

Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova, privo di intestazione, come da:

- bonifica identificativo catastale del 06.06.2017 n.17438.1/2017,derivato dal foglio 34 mappale 793 subalterno 4 , bene comune non censibile,
- come da variazione toponomastica del 20.09.2011 n.30655.1 /2011,
- come da frazionamento e fusione del 22.01.2008 n.1347.1/2008;

*derivato dal foglio 34 mappale 793 subalterni 1 e 2, come risultato da impianto meccanografico del 01.01.1990.*

**(ALL.3b\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 4)**

#### **Foglio 34, mappale 1985 subalterno 5 - categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, piano terra, Viale Dante civico 47**

Catasto Fabbricati del Comune di Dolianova, intestato per la proprietà a \*\*\*, \*\*\*: come da:

- bonifica identificativo catastale del 06.06.2017 n. 17439.1/2017, derivato dal Foglio 34 mappale 793 subalterno 5, categoria A/10, vani 7, piano terra, Viale Dante civico 47;
- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie di impianto,
- come da variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 30656.1 /2011;
- variazione del classamento del 28.11.2008 n. 42559.1/2008;
- frazionamento e fusione del 22.01.2008 n. 1347.1/2008;

*derivato dal foglio 34 mappale 793 subalterni 1 e 2, come risultano da impianto meccanografico del 01.01.1990.*

**(ALL.3c\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 5)**

#### **Foglio 34 mappale 1985 ente urbano di metri quadri 821**

Tutti gli immobili correlati al Catasto Terreni, come da:

- variazione per bonifica identificativo catastale del 06.06.2017 n.4350.1/2017, derivato dal mappale 1242 ente urbano di metri quadri 821,
- da tipo mappale del 10.05.2002 n.14 75.1 /2002, derivato dal mappale 258 ente urbano di metri quadri 825
- come da tipo mappale del 27.10.1988 n. 107100.1/1988, come da impianto meccanografico del 14.05.1985.

**(ALL.3d\_ VISURA C TERRENI)**

## **QUESITO 5 – ACCATASTAMENTO**

*“proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;”*

Non sussistono mancati accatastamenti.

## QUESITO 6 – DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO E CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;”*

Il PUC del Comune di Dolianova vede l'immobile oggetto di stima compreso nella SOTTOZONA “B1” - COMPLETAMENTO URBANO CON INDICE FONDIARIO 3 mc/mq.

La costruzione è conforme alle autorizzazioni tecniche e amministrative. Risultano presenti:

- la concessione per l'esecuzione dei lavori edili n.57 del 21.04.1978, per la realizzazione di una casa per civile abitazione (realizzazione del primo piano sopra il fabbricato esistente). Essendo l'agibilità obbligatoria per gli edifici nuovi costruiti dopo il 30/06/2003, la documentazione risulta in regola;  
**(ALL.5\_ CONCESSIONE EDILIZIA 1978)**
- la concessione per l'esecuzione dei lavori edili n.51 del 24.07.96 per sanatoria ex art. 16 L.R. 23/85, modifica di destinazione d'uso del piano terra da residenza a laboratorio medico-sanitario e ampliamento del piano terra;  
**(ALL.6\_ CONCESSIONE EDILIZIA 1996)**
- permesso di abitabilità del 25.02.97 in riferimento alla concessione edilizia n. 51 del 1996.  
**(ALL.6a\_ PERMESSO DI ABITABILIA' 1997)**

Non sono rilevati abusi edilizi non sanati.

Unica nota riguarda la scala d'emergenza in acciaio collocata ad ovest dell'edificio, atta a garantire l'accesso al solaio di copertura del piano terra, non prevista nel progetto originale. A tal proposito ci si riferisce alla pronuncia n. 2261 del 6 febbraio 2024 emessa dal TAR Lazio, in ordine ad una messa in pristino di scala in ferro per consentire l'accesso ad un terrazzo. L'attuale articolo 6 del DPR n. 380 del 2001 elenca le **opere di “edilizia libera” che non richiedono alcuna autorizzazione** per essere realizzate e, indipendentemente dal fatto che questo elenco sia di natura esemplificativa o tassativa, è importante notare che contiene **voci abbastanza generiche** che possono includere anche opere non esplicitamente menzionate. In particolare, la voce indicata dalla lettera e-quinquies del suddetto articolo include tra le opere realizzabili in regime di edilizia libera gli **“elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici”**.

Nel caso in questione, come nel caso della sentenza, la scala è una **struttura mobile che non è collegata all'abitazione**. Non è in grado di modificare l'aspetto esterno e, grazie alla sua configurazione, **può essere facilmente spostata**. Alla luce di queste caratteristiche, si può ritenere **non necessario un permesso di costruzione**.

## QUESITO 7 – DIVISIONE IN LOTTI

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

Sulla scorta di una valutazione di opportunità e convenienza, tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile oggetto di stima, nonostante la presenza di due differenti destinazioni d’uso ai due livelli del fabbricato, al fine di garantire la vendibilità e l’appetibilità su mercato del bene oggetto di perizia e l’attribuzione di un valore riferibile alla stima per la quale è stata iscritta ipoteca in sede di contratto di mutuo (registrato in data 17 luglio 2008), **non si ritiene opportuno dar luogo alla formazione di più lotti.**

Discriminante in questo senso è la presenza nell’immobile ipotecato di un bene comune non censibile (in catasto F.34 map. 4) perché comune ai due livelli del fabbricato con differenti destinazioni d’uso (F.34, mapp. 3 e 5), la cui attribuzione ad uno o all’altro non ne garantirebbe adeguata fruibilità: si ricorda che l’area del cortile ospita la scala d’accesso alla residenza al primo piano, ma vede anche le vie di accesso secondarie (che diventano vie di esodo) del piano terra. Mantenendo un unico lotto il cortile circondante il fabbricato ne risulta valorizzato.

A questo proposito si sottolinea che i beni comuni non censibili non presentano l’indicazione della proprietà tra i dati catastali, infatti sono da considerarsi in quota delle unità alle quali sono comuni. Nello specifico, il **bene comune non censibile è di proprietà esclusiva** poiché **tutte le unità** alle quali è comune risultano appartenere ai medesimi **proprietari**, quindi è proprietà esclusiva di un’unica ditta ma comune alle unità identificate catastalmente ai mapp. 3 e 5. La particolarità dei beni comuni non censibili di proprietà esclusiva è che la ditta proprietaria potrà modificarli a proprio piacimento, salvo accordi con eventuali affittuari. In questo modo permane in sede di vendita lo status quo del bene, atto a garantirne la trasformabilità futura da parte dell’acquirente.

Ricapitolando: si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** costituito da un unico fabbricato a destinazione mista e come tale valutato:

- **1-Piano terra** – Laboratorio Analisi ubicato a Dolianova (SU) - via Dante n. 49, identificato catastalmente al Foglio 34, Part. 1985, Sub. 5, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie totale 184 mq, totale escluse aree scoperte 184 mq, ed insistente su terreno accatastato come Bene non censibile (Foglio 34, Part. 1985, Sub. 4), in comune con map.3 riferito al primo piano dello stesso fabbricato.
- **2-Piano primo** –Immobile ad uso residenziale ubicato a Dolianova (SU) - via Dante n. 47, Foglio 34, Part. 1985, Sub. 3, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Sup. catastale totale 161 mq, totale escluse aree scoperte 158 mq, ed insistente su terreno accatastato come Bene non censibile (Foglio 34, Part. 1985, Sub. 4), in comune con map.5 riferito al piano terra dello stesso fabbricato.

## QUESITO 8 – DIVISIBILITÀ IN NATURA

*“se l’immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art.577 c.p.c.. dall’art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;”*



L'immobile è pignorato nella sua interezza. Il debitori, \*\*\* e \*\*\*, sono proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento per la quota di 1/1, in seguito alla successione a \*\*\*, come da certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Cagliari, trascritto in data 03 agosto 2020 ai numeri 13657 di particolare e 18635 di generale.

## QUESITO 9 – STATO DEL BENE

*“accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);”*

Al momento del sopralluogo il primo piano ad uso abitazione risulta occupato dai debitori, sign. \*\*\* e sign. \*\*\*, mentre il piano terra risulta occupato da terzi in seguito a titolo di locazione vantato dalla società \*\*\*. Il contratto è stato registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 20 febbraio 2008. Tale locazione è stata prevista per la durata di sei anni con inizio 1 febbraio 2008 e termine 1 febbraio 2014, con rinnovo successivo tacito in caso di dichiarato recesso. Il canone di locazione è stato certamente corrisposto sino al 02.10.24, data del sopralluogo. Il corrispettivo della locazione è stabilito da contratto in complessivi 12.000 euro, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di 1.000 euro e risulta essere congruo. Pertanto, essendo attualmente la locazione in corso, se tale permarrà, il valore l’immobile sarà deprezzato del 20%, trattandosi di un contratto stipulato per 6 anni.

La prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta, dovendo essere comunicata almeno un anno prima dalla scadenza, risulta essere il 1 febbraio 2026. **(ALL.11\_CONTRATTO LOCAZIONE)**

## QUESITO 10 – STATO DI CONIUGIO

*“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”*

L’immobile non è occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge dell’esecutato.

## QUESITI 11 E 12 – REGIME VINCOLISTICO

*“11) indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”*

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## QUESITO 13 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

“determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”

Non essendo possibile reperire su mercato fabbricati a destinazione mista di proprietà esclusiva simili a quello oggetto di perizia ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, la valutazione è stata operata sommando il valore di mercato attribuito al piano terra ospitante il **Laboratorio Analisi (V<sub>L</sub>)**, (F.34, Part.1985, Sub.5) e al primo piano destinato alla **residenza (V<sub>R</sub>)** (F.34, Part.1985, Sub.3), ricavati attraverso **Market Comparison Approach (MCA)** considerando immobili con stessa destinazione d’uso su un livello.

In questo modo il valore complessivo del bene (V<sub>T</sub>) sarà dato da: **V<sub>T</sub> = V<sub>L</sub> + V<sub>R</sub>**

V<sub>T</sub> = Valore complessivo dell’immobile

V<sub>L</sub> = Valore della parte di immobile destinato a laboratorio analisi (map. 5)

V<sub>R</sub> = Valore della parte di immobile destinato a residenza (map.3)

Il **map 4**, Bene comune non censibile in comune ai mapp. 3 e 5 ed appartenente al medesimo proprietario, è stato valutato ripartendo al 50% tra il map. 3 e 5 il valore parametrato.

Come visibile dalla ricerca effettuata su “Borsino Immobiliare.it” (vd. Immagini di seguito) l’analisi dell’offerta di mercato per immobili ad uso ufficio (cui il Laboratorio Analisi è ascrivibile), recentemente compravenduti nella zona e nell’intero comune, mostra una dinamicità bassa, così come risulta medio-bassa per gli immobili residenziali.

### DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE - DOLJANOVA



**Medio bassa** (Vendute il 1,6% di 4.910 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

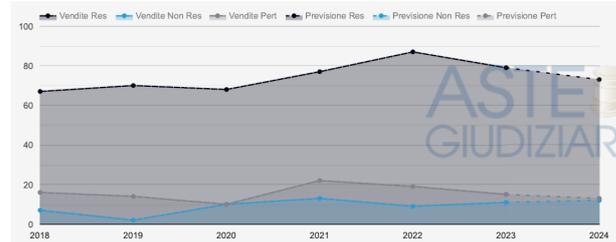
### ANDAMENTO QUOTAZIONI - DOLJANOVA

Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
+1,18 % annuo	0 % annuo	+0,5 % annuo



### ANDAMENTO COMPRAVENDITE - DOLJANOVA

Andamento Vendite Residenziali	Andamento Vendite Non Residenziali	Andamento Vendite Pertinenziali
-9,87%	+27,11%	-29%
Provvisorio 2024 -7,39%	Provvisorio 2024 +16,26%	Provvisorio 2024 -12,12%



NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati diretti relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

### STORICO COMPRAVENDITE - DOLJANOVA

Anno	Storico Residenziali					Totali
	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	
2023	6	17	13	28	15	79
2022	1	12	19	26	29	87
2021	5	10	19	16	27	77
2020	4	7	20	20	18	69
2019	4	8	20	16	23	71
2018	2	9	17	19	20	67
Media	3	10	19	19	22	75

Anno	Storico Non Residenziali								Totale
	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	
2023	1	1	8	0	0	0	0	1	11
2022	0	0	8	0	0	0	1	2	9
2021	4	0	8	0	0	0	1	0	13
2020	3	1	4	0	0	0	0	2	10
2019	0	0	2	0	0	0	0	0	2
2018	3	0	4	0	0	0	0	0	7
Media	1	0	5	0	0	0	0	0	8

Di seguito la determinazione del valore dell’immobile attraverso Software Expert Stime. Per garantire una lettura scorrevole si riporta il calcolo analitico negli allegati di seguito indicati.

**1. VALORE PIANO TERRA - LABORATORIO ANALISI (V<sub>L</sub>) (ALL.12\_SCHEDA DI VALUTAZIONE PT- LAB ANALISI)**

Foglio 34 Particella 1985 Subalterno 5

Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 7 vani

V<sub>L</sub> è stato calcolato attraverso MCA (Market Comparison Approach) e verificato con capitalizzazione del reddito.

**MCA -Market Comparison Approach**

La stima è finalizzata alla determinazione del valore di mercato del bene, il quale si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. Il criterio di stima fondato sul valore di mercato si basa sulla definizione data dagli standard internazionali (IVS 1 - 3.1) ripresa dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile"*. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato: il **Market Comparison Approach (MCA)** consente di stimare il prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella constatazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il campione di dati immobiliari cui si è fatto riferimento sono prezzi reali di compravendite reperite tra le trascrizioni degli ultimi tre semestri, registrate presso l'Agenzia delle Entrate, individuate in seguito ad una attenta ricerca all'interno della zona omogenea cui appartiene il bene oggetto di stima. Sono stati scelti 3 immobili ad uso ufficio (**COMPARABILE 1, COMPARABILE 2, COMPARABILE 3**), simili a quello da stimare (**SUBJECT**), compravenduti tra 2023 e 2024, vista l'esiguità di comparabili venduti unicamente nel 2024 e l'assenza di variazioni nelle quote di mercato nei semestri considerati. Il segmento di mercato a cui si fa riferimento tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, delle peculiarità della zona ed situazione di mercato, della domanda e dell'offerta. Si tratta di immobili su un livello ad uso ufficio compravenduti in regime di concorrenza monopolistica, nell'abito del mercato dell'usato. Sono state considerate le caratteristiche dei singoli immobili, individuate attraverso analisi incrociata con le documentazioni ufficiali, al fine di apportare adeguamenti e correzioni della stima volti a determinare l'attuale valore di mercato sia complessivo che per metro quadro.

La stima per MCA prevede aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti consentono di individuare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative o qualitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Le caratteristiche prese in considerazione sono state:

- DATA IN CUI È AVVENUTA LA COMPRAVENDITA;
- SUPERFICIE COMMERCIALE;
- SUPERFICI ACCESSORIE, che determinano la formazione del valore del bene;
- LIVELLO DI PIANO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE;
- ORIENTAMENTO PREVALENTE;
- SERVIZI IGIENICI;
- IMPIANTI.



In seguito all'analisi dei prezzi marginali, la tabella di valutazione ha consentito di stabilire un valore di mercato del PIANO TERRA – LABORATORIO ANALISI pari a **150.810,81€**, che si può considerare corretto e attendibile poiché la divergenza tra i prezzi "corretti" degli immobili comparabili è dello 0%.

Considerando il prezzo di **747 €/mq**, per **201,84 mq di superficie commerciale** otteniamo come valore di stima del piano terra **V<sub>L</sub> = € 150.800**

#### Verifica attraverso Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

È l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Noto il reddito lordo annuo di € 12.000 derivante da contratto di locazione, già menzionato e ancora in essere tra i proprietari dell'immobile in oggetto (attuali debitori) e la società "L.A.C. s.r.l.", sottoscritto in data 1/02/2008, per stimare il guadagno netto si stabilisce di sottrarre un 5% forfettario sul canone lordo annuale:

$$12.000 \text{ €} - 600 \text{ €} = 11.400 \text{ €}$$

Ipotezzando un'aliquota IRPEF del 21%, si ottiene un reddito netto pari a:

$$11.400 \text{ €} - 2.400 \text{ €} = \text{€ } 9.000$$

Considerando che il valore di mercato sarà pari a: **V<sub>L</sub> = R<sub>L</sub> / i**

Dove V<sub>L</sub> = valore da stimare

R<sub>L</sub> = reddito annuo dell'immobile da valutare

i = saggio annuo di capitalizzazione dato da reddito operativo netto / valore dell'immobile.<sup>3</sup>

Per un tasso di capitalizzazione *i* (ricavato da analisi di valori OMI di seguito indicati) pari a 6%<sup>4</sup>:

$$V_L = R_L / i = 9.000 \text{ €} / 0,06 = 150.000$$

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI  
Comune: DOLIANOVA  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1100	L	4	5,5	L

I valori ottenuti sono equiparabili, pertanto, ritenuta la stima MCA corretta.

<sup>3</sup> Il tasso di capitalizzazione è un tasso variabile che dipende dalla tipologia di immobile, dalle caratteristiche demografiche e urbane (dimensioni del centro urbano), di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive.

<sup>4</sup> Il tasso di capitalizzazione è determinato calcolando il rapporto tra il reddito medio netto (in base ai valori Omi) e il valore di mercato (determinato sempre in base al valore di compravendita Omi per mq)

Essendo l'immobile locato con contratto con scadenza a 6 anni, tacitamente rinnovabili, si considera un **deprezzamento pari al 20% del valore stimato.**

Di conseguenza il valore  $V_L$  attribuibile al piano terreno dell'immobile, attualmente classificato e desinato a Laboratorio Analisi è pari a

$$V_L = \text{€ } 150.800 - \text{€ } 30.000 = \text{€ } 120.800$$

## 2. VALORE PIANO PRIMO - ABITAZIONE ( $V_R$ ) (ALL.12a\_SCHEDA DI VALUTAZIONE PP- RESIDENZA)

Foglio 34 Particella 1985 Subalterno 3

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani

$V_L$  è stato calcolato attraverso MCA (Market Comparison Approach) e verificato con stima diretta.

### MCA

La stima ottenuta attraverso il **Market Comparison Approach (MCA)** per il primo livello del fabbricato oggetto di stima parte dall'analisi di unifamiliari ad un livello, trattandosi di un'unica proprietà e non di un'immobile condominiale. I comparabili scelti sono stati realmente compravenduti nel 2021 all'interno della zona omogenea cui appartiene il bene oggetto di stima ed i dati necessari sono stati desunti dalle trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate. Sono state scelte tre unità residenziali (**COMPARABILE 1, COMPARABILE 2, COMPARABILE 3**), simili a quello da stimare (**SUBJECT**), situati in un raggio massimo di 500 m dall'ubicazione dell'immobile da stimare e situati nella stessa zona urbanistica B1. Gli immobili sono stati compravenduti in regime di concorrenza monopolistica, nell'abito del mercato dell'usato in buone condizioni. La ricerca è volta a determinare l'attuale valore di mercato (complessivo e per metro quadro), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Gli aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto all'oggetto di stima, consentono di individuare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative o qualitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Le caratteristiche prese in considerazione sono state:

- DATA IN CUI È AVVENUTA LA COMPRAVENDITA;
- SUPERFICIE COMMERCIALE;
- SUPERFICI ACCESSORIE, che determinano la formazione del valore del bene;
- SERVIZI IGIENICI;
- LIVELLO DI PIANO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE;
- ORIENTAMENTO PREVALENTE;
- VETUSTÀ;
- CLASSE ENERGETICA.

In seguito all'analisi dei prezzi marginali, la tabella di valutazione ha consentito di stabilire un valore di mercato dell'oggetto di stima pari a **136.408,54€**, che si può considerare corretto e attendibile poiché la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi "corretti" degli immobili comparabili è dello 0.

Considerando il prezzo di **787 €/mq**, per **173,27 mq di Superficie commerciale** otteniamo come **valore di stima del bene: € 136.400,00**

Avendo considerato immobili in stato normale, per maggiore precisione del dato, si decurta il valore necessario per il ripristino di massetto e pavimentazione in disimpegno e camera matrimoniale (20 mq) e ripristino muratura nel disimpegno e parete bagno. Considerando una spesa pari a € 5000<sup>5</sup>, il valore di mercato finale attribuibile al piano terra sarà:

$$V_R = € 136.400,00 - € 5000 = € 131.400,00$$

### Verifica attraverso Metodo sintetico diretto

Consultando i valori OMI aggiornati al 1° semestre del 2024, "Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne e atti di compravendita e relative al valore commerciale degli immobili accatastati nella categoria A/2 con stato conservativo tipo normale appartenenti alla zona territoriale omogenea **B1/Centrale**, cui il bene urbanisticamente appartiene, si rileva un valore compreso tra 1200 € e 850 €.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI  
 Comune: DOLIANOVA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,3	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,7	3,5	L

La determinazione del valore degli immobili residenziali in stato qualitativo normale utile per la stima segue le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)." Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la

superficie commerciale.

**Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)**

dove

**Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

<sup>5</sup> Il valore è stato determinato in seguito a computi metrici e consultazione di imprese di settore

Stato conservativo: "NORMALE"

Val OMI MIN= 850,00 euro/mq

Val OMI MAX= 1.200 euro/mq

Calcolo:

$$K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$$

K1 (Taglio superficie) = 0

K2 (Livello di piano) = 0,4 (valore medio derivante dai tre livelli presenti)

Valore normale unitario (abitazioni civili) =  $850 + (1.200 - 850) \times 0,3 = 955 \text{ €}$

Si richiamano di seguito le superfici commerciali calcolate secondo le indicazioni dell'Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	131	100%	131
Soppalchi abitabili	15	60%	9
Balconi	10,90	30%	3,27
Pertinenze non comunicanti	60	25	15
Cortile	300	5	15
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>173,27</b>

Pertanto:

**Valore normale = 955 € x 173,27 mq = 165.472,85 euro**

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato, i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato e non specifici delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, la quotazione ottenuta di 955 €/mq è stata ulteriormente raffinata attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che sintetizzano tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa, costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Considerando che la stima sintetica del valore di mercato è data da:

**Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI <sup>6</sup>	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,03
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,76
ESPOSIZIONE - Spazio comune - strada	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,06
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo	1,04
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>

Dalle valutazioni effettuate segue che per il calcolo del Valore di Mercato, sarà sufficiente moltiplicare il valore OMI per il coefficiente di merito ottenuto: 0,80.

Pertanto:

**Valore di mercato = 955,00 €/mq x 173,27 x 0,80 = € 132.378,28**

I valori ottenuti sono equiparabili, pertanto, ritenuta la stima MCA corretta.

<sup>6</sup> "Marina Tamborrino - Come si stima il valore degli immobili - Il Sole 24 ore, quarta edizione"

Alla luce dei calcoli effettuali, il valore dell'intero lotto, costituito da un unico fabbricato ospitante due differenti destinazioni d'uso al piano terra e primo piano, bene non censibile in comune per una superficie commerciale complessiva pari a 375, 11 mq, sarà dunque:

$$V_L + V_R = V_T$$
$$€ 120.800 + € 131.400,00 = € 252.200$$

ovvero

$$672,33€/mq$$

## QUESITO 14 – SPESE

*“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

L'immobile non è non parte di un condominio, e non sussistono informazioni certificate relative a spese fisse di gestione o di manutenzione, né su eventuali spese straordinarie

## QUESITO 15 – CHECK LIST

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

La check list è stata predisposta in testa alla perizia ed in allegato (**ALL.1\_ INFORMATIVA DEBITORE - CONVOCAZIONE SOPRALLUOGO R.ge 163\_2023**)

## ALLEGATI

- ALL.1\_ INFORMATIVA DEBITORE - CONVOCAZIONE SOPRALLUOGO R.ge 163\_2023
- ALL.1a\_ VERBALE SOPRALLUOGO
- ALL.2\_ MAPPA CATASTALE
- ALL.3a\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 3
- ALL.3b\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 4
- ALL.3c\_ VISURA STORICA e ATTUALE sub. 5
- ALL.3d\_ VISURA C TERRENI
- ALL.4\_ ELABORATO PLANIMETRICO
- ALL.4a\_ VISURA PLANIMETRICA sub 3
- ALL.4b\_ VISURA PLANIMETRICA sub 5
- ALL.5\_ CONCESSIONE EDILIZIA 1978
- ALL.6\_ CONCESSIONE EDILIZIA 1996
- ALL.6a\_ PERMESSO DI ABITABILIA' 1997
- ALL.7\_ RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALL.8\_ \*\*\* - Certificato di stato libero
- ALL.9\_ \*\*\* - Certificato di stato civile e di famiglia
- ALL.10\_ PIANTE PIANO TERRA e PRIMO PIANO



- ALL.11\_ CONTRATTO LOCAZIONE
- ALL.12\_ SCHEDA DI VALUTAZIONE PT- LAB ANALISI
- ALL.12a\_ SCHEDA DI VALUTAZIONE PP- RESIDENZA



**Lotto Unico**

**Bene N° 1** – Edificio indipendente ad uso misto ubicato in Dolianova (SU), via Dante n.47/49

L'immobile è di proprietà di \*\*\* (nato il \*\*\*a \*\*\*, c.f. \*\*\*) e di \*\*\* (nato il \*\*\*a \*\*\*, c.f. \*\*\*) .

È identificato al catasto Fabbricati:

F. 34 Part. 1985, Sub. 3, Categoria A/2, e viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

F. 34 Part. 1985, Sub. 4, Bene comune non censibile-Partita speciale A

F. 34 Part. 1985, Sub. 5, Categoria A/10, e viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

**Destinazione urbanistica:** SOTTOZONA "B1" - COMPLETAMENTO URBANO CON INDICE FONDIARIO 3 mc/mq.

Trattasi di edificio indipendente su due livelli, senza alcun collegamento tra loro: il primo livello è destinato ad uso abitativo, il piano terra a laboratorio analisi.

La costruzione risale al 1978. Nata come casa per civile abitazione, nel 1996 vede la concessione per l'esecuzione dei lavori volti alla trasformazione del piano terra con ampliamento e modifica di destinazione d'uso da residenza a laboratorio medico-sanitario

L'immobile è dotato di un ingresso pedonale, dalla via Dante, che consente l'accesso al laboratorio analisi al piano terra, ed uno carrabile che, attraverso una scala lineare prefabbricata in metallo, permette l'accesso all'abitazione al primo piano.

L'ingresso all'abitazione immette nell'area soggiorno/pranzo soppalcata e che consente l'accesso a due balconi in affaccio alla via Dante. È presente angolo cottura. Un disimpegno distribuisce a due camere da letto e ad un bagno.

Al piano terra, il laboratorio analisi presenta un corridoio centrale che distribuisce ai vari ambienti: sala d'attesa, sala prelievi, servizi igienici per dipendenti e pazienti, sala analisi, ambiente sterilizzazione e lavaggi, analisi RIA\*, ricezione e amministrazione.

Il cortile circonda il fabbricato su tre lati e consente sia l'accesso all'unità abitativa che l'affaccio e l'accesso alla parte retrostante del piano terreno attraverso porte-finestra.

Lo stato manutentivo/conservativo dell'immobile si può definire buono per il piano terra. Mentre il primo livello mostra necessario ripristino di massetto e pavimentazione nel disimpegno e camera matrimoniale ed intervento sui tramezzi di disimpegno e bagno. Segni di umidità da condensa apparentemente superficiale sono presenti in alcuni limitati punti della camera matrimoniale nel nodo muro di tamponamento-solaio di copertura.

All'esterno le tamponature evidenziano vaste zone di annerimento da muffe, determinate da umidità ed agenti atmosferici ed evidenti sono i segni di distacco dei coprifermo nei balconi

Il cortile, si presenta mattonato sul lato est e cementato sul lato ovest. Si tratta di terreno incolto e non uniformemente livellato.

L'edificio risulta servito da linea idrica, elettrica e fognaria. È dotato di riscaldamento/raffrescamento autonomo, attraverso pompe di calore. Il riscaldamento idrico avviene attraverso scaldino a gas al primo livello ed elettrico al piano terra.

Il fabbricato è realizzato in calcestruzzo armato (sistema travi-pilastrini) con solai interni presumibilmente in latero-cemento. Le tamponature esterne sono intonacate, parzialmente tinteggiate o con finitura esterna in pietra nelle zone angolari del prospetto principale al piano terra.

La pavimentazione ed i rivestimenti al primo livello sono principalmente in piastrelle di ceramica (gres) di formato quadrato. Gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, con sistema d'oscuramento realizzato con scurini. Il soppalco presenta un solaio in latero-cemento, finitura della pavimentazione e scala di accesso in legno.

Il piano terra destinato a laboratorio analisi presenta principalmente pavimentazioni interne in ceramica-gres, e linoleum. I tramezzi interni sono intonacati e tinteggiati. Alcune porte, portefinestre e finestre interne sono in legno o pvc. Esternamente il sistema d'oscuramento degli infissi esterni è realizzato con scurini o tapparelle.



I loggiati nel cortile sono al grezzo, realizzati in blocchi di cemento. La copertura è in eternit.  
La copertura del tetto del fabbricato è a falda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo esclusi oneri sanatoria e ripristino	Quota in vendita	Totale complessivo oneri sanatoria e ripristino
<b>Bene N° 1</b> - Edificio indipendente ad uso misto residenziale (piano primo) e laboratorio analisi, ubicato a Dolianova (SU), via Dante n.47/49	375,11 mq	672,33€/mq	€ 252.200	1/1	€ 252.200
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 252.200</b>



**Lotto Unico**

<b>Bene N° 1 – Immobile indipendente ad uso misto (residenziale-ufficio)</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Dolianova (SU) - via Dante n.47/49		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Edificio Isolato  Identificato al catasto Fabbricati - F. 34 Part. 1985 Sub. 3, Categoria A/2 Sub. 4, Bene comune non censibile-Partita speciale A Sub. 5, Categoria A/10	<b>Superficie</b>	375,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo/conservativo dell'immobile si può definire buono per il piano terra, destinato al Laboratorio Analisi. Mentre il primo livello ad uso residenziale mostra necessità di interventi di ripristino su massetto e pavimentazione. Gli ambienti interni presentano segni di umidità di condensa apparentemente superficiale in particolare in alcuni limitati punti della camera matrimoniale nel nodo muro di tamponamento-solaio di copertura. Le tamponature esterne evidenziano vaste zone di annerimento da muffe, determinate da umidità ed agenti atmosferici. Evidenti segni di distacco dei copriferro nei balconi. L'edificio risulta servito da linea idrica, elettrica e fognaria. È dotato di riscaldamento/raffrescamento autonomo, attraverso pompe di calore. Il riscaldamento idrico avviene attraverso scaldino a gas al primo livello ed elettrico al piano terra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile adibito ad abitazione al primo livello e laboratorio analisi al piano terra di proprietà di *** (nato il ***a ***, c.f. ***) e di *** (nato il ***a ***.c.f. ***).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari dell'immobile, i Sigg. *** e di ***		

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.

Quartucciu, li 06/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Carrucciu Silvia

