

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 199/2009 R.G. E.

Giudice della Esecuzione Dott. Stefano Greco

*promosso da*

*creditori pignoranti*

*e contro*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. SIMONE DELDDA  
N. 5315  
*Simone Deldda*

## Indice generale

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Premessa.....                 | 3  |
| RISPOSTA AL QUESITO N 1.....  | 7  |
| RISPOSTA AL QUESITO N 2.....  | 13 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 3.....  | 22 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 4.....  | 22 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 5.....  | 23 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 6.....  | 24 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 7.....  | 27 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 8.....  | 27 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 9.....  | 27 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 10..... | 27 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 11..... | 28 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 12..... | 28 |
| RISPOSTA AL QUESITO N 13..... | 28 |
| Conclusioni.....              | 33 |
| Allegati comuni .....         | 33 |



## Premessa

Il sottoscritto Ing. Simone Deidda, nato a Cagliari il 27/05/1974, con studio professionale in Monserrato Via Carbonara 27, iscritto all'ordine degli ingegneri di Cagliari al n. 5315, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Cagliari, viene nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 199/09 in data 15/01/2010 dal signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco. Nel corso dell'udienza, a seguito del giuramento, il Giudice disponeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

1. **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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

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

3. **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;

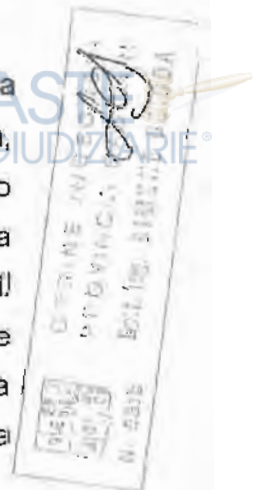
4. proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. 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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

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

8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, Indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla



luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile; Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti; **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



b) **Invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copla del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Immobili oggetto del pignoramento:

Dagli atti di pignoramento RE n 199/09 i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare sono:

Contro (quota di proprietà 1/2)

1. (immobile 1) Comune di Quartu S. Elena, area con sovrastante fabbricato in Loc. Sa Tiacca Via Nurra disposto su P.S1/T, distinto al NCT al Foglio 58, mapp 2893 di 958 mq e al NCEU al Foglio 58 mapp 94 vani 16

Contro (quota di proprietà 1/1)

2. (immobile 2) Comune di Quartu S. Elena, area in loc. Sa Tiacca coerente al fabbricato di cui al punto 1 distinta al NCT Foglio 58, mapp 2894 di 705 mq;

Contro (piena proprietà)

3. (immobile 3) Comune di Cagliari, magazzino sito in via Maddalena n 52 al PT distinto al NCEU al Foglio 18, mapp 147/15 55 mq;

Contro (quota di proprietà 1/2)

4. (immobile 4) comune di Quartu S. Elena, appartamento in via Gorizia al PT/1 distinto al NCEU al foglio 52 mapp 3814/5 vani 4,5;

#### Accertamenti peritali:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di gennaio 2010 e sono proseguite secondo le seguenti date:

- 25/01/2010 reperimento documentazione catastale, visure e planimetrie;
- 28/01/2010 richiesta accesso agli atti presso comune di Quartu S.Elena (concessione edilizia);
- 04/02/2010 ritiro copia concessione edilizia;
- 10/02/2010 invio raccomandata al Sig. [redacted] per avviso operazioni peritali;
- 28/01/2010 richiesta accesso agli atti presso comune di Quartu S.Elena (condono edilizio del 1995);
- 15/02/2010 ritiro copia condono approvato n1;
- 16/02/2010 sopralluogo in tutti gli immobili e aree interessate come da verbale di sopralluogo allegato;
- 12/03/2010 richiesta accesso agli atti presso comune di Quartu S.Elena (condono edilizio DL 30/09/2003 n 269)
- 15/03/2010 ritiro copia condono in corso n2;
- 19/03/2010 avviso al mittente (il CTU) di "non curato ritiro" raccomandata da parte del sig [redacted] allegato alla presente relazione);
- 24/03/2010 ultima verifica per controllo situazione catastale immobile F58 mapp94

#### RISPOSTA AL QUESITO N 1

Si è proceduto a verificare la completezza della documentazione catastale, sono state effettuate le visure relative alle particelle indicate nella procedura esecutiva e si sono reperite le planimetrie catastali presso l'agenzia del territorio. Relativamente all'immobile n1 (indicato nel procedimento come: proprietà di [redacted], quota di proprietà 1/2, Comune di Quartu S.Elena, area con sovrastante fabbricato in Loc. Sa Tiacca Via Nurra disposto su P.S1/T, distinto al NCT al Foglio 58, mapp 2893 di 958 mq e al NCEU al Foglio 58 mapp 94 vani 16) e all'immobile n2 (indicato nel procedimento come: proprietà di [redacted], quota di proprietà 1/1, Comune di Quartu S.Elena, area in loc. Sa Tiacca coerente al fabbricato di cui al punto 1 distinta al NCT Foglio 58, mapp 2894 di 705 mq), si è verificato che le particelle 2893 (ente urbano) e 2894 (ente urbano) sono state soppresse nel 2005 generando la particella 2895 (ente urbano) di 1663 mq la quale comprende entrambe le particelle precedenti interessate dal pignoramento.



E' stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile 1 che non risulta essere aggiornata allo stato di fatto. Si è verificato che il proprietario ha consegnato una richiesta di condono edilizio (ufficio condono di Quartu S.Elena, protocollo n 50949 del 09/12/2004) che denuncia le difformità attuali rispetto allo stato approvato. Tale pratica (allegata alla presente relazione) non risulta ancora istruita dai tecnici del comune.

E' stata acquisita la mappa catastale relativa al terreno di pertinenza (immobile2).

Sono stati acquisiti e verificati i dati catastali e le planimetrie catastali relative all'immobile 3 e all'immobile 4 le quali risultano essere conformi con lo stato attuale rilevato dal CTU.

Sono state verificate le trascrizioni pregiudizievoli e l'elenco delle iscrizioni determinando la correttezza dell' identificazione del bene nell'atto di pignoramento. Sulla base dei documenti agli atti si riporta di seguito il quadro sinottico della provenienza e l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relative a :

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

Rogito Vittorio Loriga in data 17/04/1980 REP 4247, trascritta a Cagliari il 28/04/1980, Atto di Compravendita a favore di

nata  
Area

fabbricabile Quartu S.E, località sa tiacca, lotto 3/a

F 58 mapp 430/c (ex 93/m) mq 180

F 58 mapp 94/a mq 520

Area che rientra nel piano di lottizzazione convenzionato comune di Quartu in data 17/06/1977 Rep 23

Le particelle considerate modificheranno nel tempo il nominativo: la 430/c diverrà mapp 986 e verrà soppressa, la 94/a diverrà mapp 568 e verrà soppressa; tali particelle insieme alla mapp 1303 (ex 75 d) generano la particella 2750 con tipo mappale del 15/11/1984 num 107284 in atti dal 18/09/2001; quest'ultima particella nel 2005 diverrà mapp 2893 ( Immobile 1).

Rogito Alberto Floris In data 16/02/1984 Rep. 11635/8161 trascritto a Cagliari il 22/02/1984 cas. 3952 Art. 4728 , Atto di Compravendita in favore di

Terreno in Quartu S.E regione Arrionis. F 58

mapp 75/d mq 258 (fraz n2375/1983)





Tale particella indicata nella nota riguarda solo una parte di terreno di pertinenza della villa (immobile 1). La particella considerata modificherà nel tempo il nominativo: con frazionamento n 2375 ./1983 in atti dal 24/09/1994 , diverrà mapp 1303 e con tipo mappale del 15/11/1984 num 107284 in atti dal 18/09/2001 insieme ad altre particelle (la 986 e 568 indicate nella nota precedente) generano la particella 2750 che successivamente diverrà a sua volta particella 2893 (così come già indicato nella nota precedente).

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/08/1985**

Registro Particolare 10565 - Registro Generale 14396

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

con rogito del notaio Giovanni Fadda in data 18/07/1985 rep. 27919/14043

a favore – contro :

a favore – contro :

in attesa di addivenire alla divisione dei beni della comunione legale, detti beni restano nel frattempo in comproprietà e per quote uguali fra essi.

**2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/02/1986**

Registro Particolare 2357 - Registro Generale 2998

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore :

Contro:

Con atto pubblico a rogito del Dott. Alberto Floris notaio in Quartu S.Elena in data 09/01/1986, rep 15200 registrato a Cagliari il 22/01/1986.

Il sig. \_\_\_\_\_ acquista la piena proprietà del terreno distinto al catasto a Foglio 58 mapp 1027 (ex mapp 75/a) di 705 mq. Tale particella verrà soppressa con Tipo mappale del 08/09/2005 n . 194674 ./2005 in atti dal 08/09/2005 (protocollo n . CA0194674) per generare successivamente la particella 2894 (immobile 2 oggetto del pignoramento ).

**4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/1997**



pag 9

Registro Particolare 9168 - Registro Generale 13514

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 904 del 21/05/1997, Presentazione n. 183 del 05/06/1997. ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA)

Catasto FABBRICATI, Foglio 58 Particella 94 VILLA, VIA NURRA N. 110

A favore

In tale nota di trascrizione si evince come il Sig. \_\_\_\_\_ abbia acquisito la quota di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ avendo in tal modo la piena proprietà dell'immobile

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2009**

Registro Particolare 17568 - Registro Generale 25035

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 610/2009 del 28/03/2009, verbale di pignoramento immobili in rettifica della nota di trascrizione del 09/06/2009 art 12411. ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA)

- proprietà \_\_\_\_\_ per ½, Area fabbricabile NCT F58 mapp 2893 mq 953 e Villetta in V Nurra NCEU F 58 mapp 94 vani 16
- piena proprietà \_\_\_\_\_, Area terreno NCT F58 mapp 2894 mq 750

Tale trascrizione riguarda quindi l'immobile 1 e l'immobile 2 oggetto del pignoramento.

Dalle risultanze al termine della verifica si evidenziano i seguenti elementi:

- come si rileva dalle visure catastali, le particelle 2893 di 958 mq (immobile 1) e 2894 di 705 mq (immobile 2) sono state soppresse con tipo mappale del 08/09/2005 n194674.2/2005 generando la particella 2895 di 1663 mq ente urbano
- come si rileva dalla visura al catasto urbano e dall'atto di pignoramento l'immobile 1 viene indicato al F58 mapp 94 e intestato ½ ma come indicato nella trascrizione del 05/06/1997 Registro Particolare 9168 -



Registro Generale 13514, Repertorio 904 del 21/05/1997, presentazione n. 183 del 05/06/1997, e come dichiarato dal Sig. in sede di sopralluogo, questi acquista l'intera proprietà;

Sulla base dei documenti in atti si riporta di seguito il quadro sinottico della provenienza e l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relative a :

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA - ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2002**

Registro Particolare 15691 - Registro Generale 19508, Pubblico Ufficiale FADDA GIOVANNI Repertorio 49489 del 04/04/2002, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Comune CAGLIARI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana A Foglio 18 Particella 1476 Subalterno 15

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 55 metri quadri, DEPOSITO

Indirizzo VIA MADDALENA N. civico 52, Piano T

A favore

Contro

Con tale nota di trascrizione il Sig. acquista la piena proprietà dell'immobile indicato nel procedimento di esecuzione e nella presente relazione come **immobile 3.**

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/10/2006**

Registro Particolare 27642 - Registro Generale 41261, Pubblico Ufficiale FADDA UGO, Repertorio 6358/2315 del 29/09/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 52 Particella 3814 Subalterno 5, Natura A3, Consistenza 4.5 vani, Indirizzo VIA GORIZIA N. civico SNC, Piano T-1

Con tale trascrizione si indica l'acquisto del bene, indicato nel procedimento di esecuzione come immobile 4, da parte del Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.

**ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2006**

Registro Particolare 7101 - Registro Generale 41262, Pubblico Ufficiale FADDA UGO Repertorio 6359/2316 del 29/09/2006

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 52 Particella 3814 Subalterno 5, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4.5 vani, Indirizzo VIA GORIZIA N. civico SNC, Piano T-1

**TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2006**

Registro Particolare 27643 - Registro Generale 41263, Pubblico Ufficiale FADDA UGO Repertorio 6359/2316 del 29/09/2006, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

QUARTU SANT'ELENA (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 52 Particella 3814 Subalterno 5, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO, ECONOMICO, Consistenza 4.5 vani, Indirizzo VIA GORIZIA N. civico SNC, Piano T-1

A favore

Denominazione o ragione sociale REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA, Sede CAGLIARI (CA), codice fiscale 80002870923, diritto di PROPRIETÀ', Per la quota di 1/1

Contro

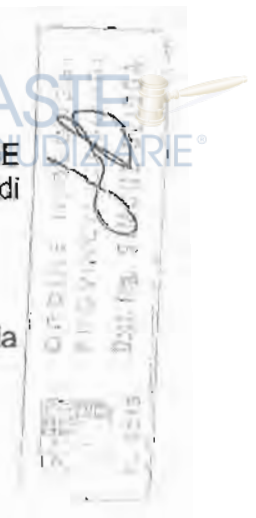
**TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2009**

Registro Particolare 17568 - Registro Generale 25035, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 610/2009 del 28/03/2009, verbale di pignoramento immobili in rettifica della nota di trascrizione del 09/06/2009 art 12411 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Quartu, proprietà \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2

Fabbricato distinto NCEU F 52 mapp 3814 sub 5 Abitazione A2 consistenza 4,5 vani, via Gorizia.

Immobili siti in Cagliari, proprietà \_\_\_\_\_

per la piena proprietà 1/1



Fabbricato distinto al NCEU F18 mapp 1476 sub 15, magazzino e locale di deposito, 55 mq, sito in via Maddalena 52 PT.

Immobili siti a Quartu, proprietà per la quota di ½ area con sovrastante fabbricato in Loc. Sa Tiacca Via Nurra disposto su P.S1/T, distinto al NCT al Foglio 58, mapp 2893 di 958 mq e al NCEU al Foglio 58 mapp 94 vani 16

Immobili siti a Quartu, piena proprietà area in loc. Sa tiacca distinta al NCT Foglio 58, mapp 2894 di 705 mq;

Tale trascrizione riguarda quindi l'immobile 3 oggetto del pignoramento.

Dalle risultanze al termine della verifica si evidenziano i seguenti elementi:

- L'immobile 3 viene indicato nel procedimento di esecuzione, nella nota di trascrizione del 18/04/2002 relativa alla compravendita e nella visura catastale, come sito in Via Maddalena 52. In realtà, attualmente tale magazzino si trova ubicato nella via Malta n 47. Si ritiene che tale discordanza possa derivare dal fatto che in passato la Via Malta, traversa della via Maddalena, fosse una via privata senza denominazione (così come indicato nella planimetria catastale allegata).

## RISPOSTA AL QUESITO N 2

### Immobile 1

L'immobile si trova ubicato nel comune di Quartu S.Elena, in Loc. Sa Tiacca, via Nurra n 110, distinto al NCEU al Foglio 58 mapp 94 vani 16. Si tratta di un area fabbricabile su cui insiste un fabbricato di civile abitazione indipendente nello stile di una villa unifamiliare articolata su: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il lotto risulta provvisto di tre accessi nella via Nurra lato Est (due pedonali e uno carrabile) e confina catastalmente con proprietà (lato sud), proprietà (lato ovest) e proprietà (lato nord). In questo ultimo lato in realtà è presente il lotto, nominato nella procedura Immobile 2, di attuale proprietà dell'esecutato. All'interno del lotto, nel giardino della villa, sono presenti un locale coperto da tettoia adibito a forno (che

risulta accatastato), un locale chiuso in cui si trova un vano per l'autoclave (accatastato), un locale bagno e una tettoia (che risultano presenti al catasto terreni ma non al catasto urbano). Intorno alla villa è presente un ampio giardino nel quale si trovano dei massetti in cemento utili per il passaggio delle persone. Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie totale pari a 958 mq.

#### Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare si trova attualmente in buono stato di manutenzione, non presenta lesioni apparenti esterne o interne, né tracce di umidità sulle murature, nei solai del piano terra e del primo piano, inoltre non sono presenti fessurazioni degne di nota né danneggiamenti strutturali che possano pregiudicare la statica. Sono presenti tracce di umidità di risalita nel piano interrato. Le finiture risultano di media qualità. L'accesso al fabbricato può avvenire attraverso:

- un l'ingresso principale posizionato sul lato nord;
- una rampa di scale posta nel lato nord la quale conduce al seminterrato;
- una rampa di scale che conduce ad una veranda chiusa posta al piano terra sul lato sud;
- una rampa carrabile ubicata sul lato est che conduce al garage del piano seminterrato.

Infine è presente un pianerottolo con gradini che conduce ad una sala pranzo ubicata nel lato ovest del fabbricato. All'interno dell'immobile è presente un vano scala che permette di accedere al piano seminterrato o al piano primo. L'immobile risulta finestrato in tutti i suoi lati. Dal piano primo è possibile accedere ad una terrazza pavimentata. Riassumiamo le principali caratteristiche dell'immobile:

- Struttura portante verticale in muratura, travi e pilasti in cls;
- solaio latero cementizio da 25 cm;
- copertura a falde inclinate con solaio laterocementizio e tegole;
- tamponature esterne intonacate;
- tramezzi interni in laterizio forato;
- tinteggiature interne pareti tipo lavabile;
- infissi interni in legno
- infissi esterni in legno e in alluminio preverniciato;
- davanzali in marmo;
- porte interne in legno;



- pavimenti in gress porcellanato per gli interni e gress per gli esterni;
- battiscopa in gress;
- rivestimenti del bagni in maiolica e/o piastrelle monocottura;
- sanitari in ceramica;
- impianto di riscaldamento con pompa di calore ed unità esterna;
- impianto idrico in medio stato di manutenzione;
- impianto elettrico;
- impianto Tv;
- impianto fognario;
- impianto citofonico;
- impianto autoclave;

Di seguito si indica l'elenco degli ambienti e dei vani presenti nei diversi piani dell'immobile e si calcola la superficie commerciale secondo i parametri indicati nei bollettini dell'osservatorio dei prezzi degli Immobili della camera di commercio di Cagliari:

La superficie commerciale di un immobile è determinata da:

**Superfici coperte:**

100% delle superfici calpestabili.

100% delle superfici pareti divisorie interne.

50% delle superfici pareti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale è del 100%;

50% dei posti auto.

50% delle cantine.

**Superfici scoperte:**

25% - 50% dei balconi e terrazze scoperti.

35% - 50% dei balconi e terrazze coperte (chiusi su due lati).

35% dei patii e porticati.

60% delle verande.

15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.

10% dei giardini di ville e villini.

35% dei posti auto scoperti.

**Piano seminterrato:**

| Ambiente        | Sup calpestabile mq (reale) | Quota Commerciale | Superficie Commerciale mq |
|-----------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| cucina rustica  | 26,93                       | 100%              | 26,93                     |
| camera da letto | 9,95                        | 100%              | 9,95                      |
| camera da letto | 18,42                       | 100%              | 18,42                     |
| camera da letto | 11,17                       | 100%              | 11,17                     |

|                                      |        |      |               |
|--------------------------------------|--------|------|---------------|
| bagno                                | 7,20   | 100% | 7,20          |
| lavanderia                           | 9,44   | 100% | 9,44          |
| disimpegno                           | 2,04   | 100% | 2,04          |
| disimpegno                           | 7,10   | 100% | 7,10          |
| disimpegno                           | 4,32   | 100% | 4,32          |
| tipostiglio                          | 2,15   | 100% | 2,15          |
| scala interna                        | 3,46   | 100% | 3,46          |
| TOTALE Superficie Utile Residenziale | 102,18 | 70%  | 71,53         |
| garage                               | 23,52  | 50%  | 11,76         |
| TOTALE Superficie non residenziale   | 23,52  |      |               |
| TOTALE sur+sur                       | 125,7  |      |               |
| muratura                             | 21,94  | 100% | 21,94         |
| <b>TOTALE commerciale</b>            |        |      | <b>105,23</b> |

Piano rialzato

| Ambiente                             | Sup calpestabile mq (reale) | Quota Commerciale | Superficie Commerciale mq |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| pranzo                               | 8,82                        | 100%              | 8,82                      |
| studio                               | 15,75                       | 100%              | 15,75                     |
| ingresso                             | 12,85                       | 100%              | 12,85                     |
| pranzo - soggiorno                   | 39,68                       | 100%              | 39,68                     |
| veranda chiusa                       | 16,92                       | 60%               | 10,150                    |
| cucina                               | 13,25                       | 100%              | 13,25                     |
| disimpegno                           | 10,14                       | 100%              | 10,14                     |
| bagno                                | 3,26                        | 100%              | 3,26                      |
| scala interna                        | 5,61                        | 100%              | 5,61                      |
| Tot SUR                              | 120,67                      |                   |                           |
| Tot SNR                              | 5,61                        |                   |                           |
| muratura                             | 21,36                       |                   | 21,36                     |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                             |                   | <b>140,87</b>             |

Piano primo

| Ambiente | Sup calpestabile mq (reale) | Quota Commerciale | Superficie Commerciale mq |
|----------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
|----------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|



|                            |       |      |       |
|----------------------------|-------|------|-------|
| camera letto               | 14,56 | 100% | 14,56 |
| camera letto               | 8,62  | 100% | 8,62  |
| ripostiglio                | 4,41  | 100% | 4,41  |
| terrazza                   | 40,33 | 25%  | 10,08 |
| disimpegno                 | 6,57  | 100% | 6,57  |
| bagno                      | 9,14  | 100% | 9,14  |
| camera letto               | 19,06 | 100% | 19,06 |
| scala interna              | 5,61  | 100% | 5,61  |
| Tot SUR                    | 62,36 |      |       |
| Tot SMR                    | 45,94 |      |       |
| muratura                   | 14,75 | 100% | 14,75 |
| Tot superficie commerciale |       |      | 92,8  |

#### Superfici esterne

| Ambiente                   | Sup calpestabile mq (reate) | Quota Commerciale | Superficie Commerciale mq |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| tettoia                    | 20,29                       | 35%               | 7,10                      |
| bagno                      | 2,10                        | 70%               | 1,470                     |
| zona forno                 | 9,45                        | 30%               | 2,840                     |
| locale autoclave           | 4,86                        | 10%               | 0,490                     |
| murature                   | 3,67                        | 50%               | 1,840                     |
| giardini                   | 765                         | 10%               | 76,50                     |
| Tot Superficie commerciale | 90,23                       |                   |                           |

#### Riepilogo superfici commerciali

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| 1. Piano seminterrato                 | 105,23 |
| 2. Piano terra                        | 140,87 |
| 3. Primo piano                        | 92,8   |
| 4. Superfici esterne (< 30% di 1+2+3) | 90,23  |
| 5. Totale superficie commerciale      | 429,13 |

Relativamente alla posizione dell'immobile si evidenzia che la località risulta trovarsi a poca distanza dalla costa ed inserita in un quartiere residenziale con tipologie abitative

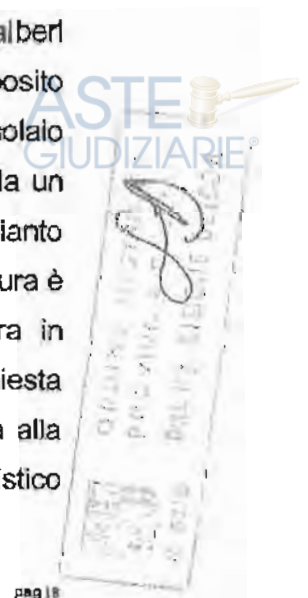
indipendenti le quali hanno sul mercato immobiliare un alto valore. I lotti presenti appartenenti alla lottizzazione sono in gran parte edificati. Per ciò che concerne eventuali pertinenze, accessori o quote millesimali si precisa che l'immobile non presenta parti comuni con altre proprietà.

### Immobile 2

L'immobile n 2 indicato nella procedura esecutiva è un terreno non edificabile di pertinenza del fabbricato del punto precedente. Tale immobile risulta essere di proprietà di quota di proprietà 1/1), ed è ubicato nel comune di Quartu S.Elena, area in loc. Sa Tiacca con superficie pari a 705 mq e attualmente rappresenta una parte della più ampia particella distinta al NCT Foglio 58, mapp 2895 di 1663 mq; Il terreno ha forma rettangolare e confina:

- a nord con un ampio appezzamento di terreno (particella 74);
- a est con un terreno agricolo (particella 1028);
- a sud con l'immobile n1 (fabbricato di cui al punto precedente);
- a ovest con un terreno di pertinenza di un altro immobile (particella 2701);

L'accesso al terreno avviene attraverso un cancello posto nella recinzione sul lato est il quale volge verso un appezzamento di terreno (particella 1028) il cui ingresso si trova nella via Nurra (particella 1304). Un secondo ingresso da quale si accede al terreno in questione lo si trova all'interno del giardino dell'immobile n1. Il terreno è attualmente delimitato da una recinzione metallica che corre lungo i tre lati del lotto e da una parete in muratura posta sul lato sud adiacente all'immobile n1. La superficie catastale è pari a 705 mq. Da una verifica effettuata con misurazioni mediante "disto laser" si è riscontrato che solo una parte della totalità del terreno è recintata. Attualmente sono presenti alcuni alberi e un piccolo fabbricato (indicato nel catasto terreni ma non all'urbano) adibito a deposito composto da un unico ambiente. La struttura è così costituita: muratura portante, solaio latero cementizio, pareti intonacate ma non tinteggiate, pavimentazione composta da un massello in cemento, finestre senza infissi, impianto elettrico non a norma e impianto idraulico. L'immobile in questione versa in cattivo stato di conservazione. Sulla copertura è posizionato un vecchio pannello solare. La superficie calpestabile della struttura in questione è pari a 12,27 mq. Il fabbricato risulta abusivo ed è stato inserito nella richiesta di condono non ancora istruita dai tecnici comunali (anno 2004) la quale è allegata alla presente relazione. Il terreno si trova all'interno della zona indicata nel piano urbanistico comunale come E3/Vp



PAG 18

### Immobile 3

L'immobile n3 , di proprietà di (pena proprietà 1/1) si trova nel comune di Cagliari in via Malta n 47 al piano terra e risulta distinto al NCEU al Foglio 18 particella 1476 subalterno 15, catastalmente la superficie è pari a 55 mq e dal rilievo effettuato la superficie risulta pari a 53 mq. L'accesso al deposito, costituito da una serranda in acciaio, si trova nella via Malta (traversa della via Maddalena). Si riportano di seguito i confini rilevati dalla planimetria catastale:

- a sud confina con la Via Malta (indicata catastalmente come "strada privata");
- a ovest con proprietà
- a nord con passaggio privato proprietà
- a est con scala del fabbricato adiacente;

all'interno l'immobile è composto da due soli ambienti: deposito magazzino e bagno;

Segue una descrizione dell'immobile:

- murature portanti;
- pilastri in cls 80 x 60 cm
- travature in cls
- pavimentazione in quadrettoni tipo cemento;
- battiscopa in marmo;
  - pareti tinteggiate in cattivo stato;
- porta del bagno in legno in pessimo stato di conservazione;
- impianto elettrico non funzionante;
- Impianto idraulico non funzionante;
- scarico fognario;
- bagno fuori uso con vecchi sanitari;
- non sono presenti infissi;

L'altezza interna è pari a 3,67 m

Nel magazzino si evidenziano grosse tracce di umidità sulle pareti dovute ad infiltrazioni provenienti dall'esterno. Nel complesso il magazzino si trova in cattivo stato di conservazione.

Superfici

| Ambiente                             | Sup calpestabile mq (reale) | Quota Commerciale | Superficie Commerciale mq |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| deposito                             | 53,18                       | 100               | 53,18                     |
| bagno                                | 1,82                        | 100               | 1,82                      |
| murature                             | 13,67                       | 50%               | 6,84                      |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                             |                   | <b>61,84</b>              |

**Immobile 4**

L'immobile oggetto del pignoramento di proprietà di (quota di ½) trattasi di un appartamento situato in Quartu S.Elena, nella via Gorizia al n52, al piano primo, e risulta distinto catastalmente al F 52 particella 3814 subalterno 5. L'appartamento confina:

- a nord con altra palazzina (via Gorizia 48)
- a est con l'appartamento della medesima palazzina sito al P1 e indicato al NCEU al F 52 part 3814 subalterno 4;
- a ovest con un'altra palazzina (via Gorizia 54);
- a nord con il cortile interno del fabbricato;

L'accesso avviene dal cancello metallico posto sulla Via Gorizia, il quale conduce al passo carraio (così come evidenziato nella planimetria allegata). Nella parte del passo carraio coperta, sulla destra è presente il vano scala condominiale dal quale si accede ai diversi piani. La palazzina in cui si trova l'appartamento risulta di recente costruzione (anno 2005) ed è composta dallo stesso fabbricato, da un passo carraio posto sotto il piano primo e da un cortile retrostante in cui sono presenti dei parcheggi privati. Catastalmente al sig.

è attribuito un posto auto (sub 5 posto tra il sub 4 e sub 6). L'ingresso dell'appartamento si trova nella parete di fronte a chi sale le scale dal piano terra verso il primo (così come indicato nella planimetria catastale). L'appartamento si trova in ottimo stato in quanto di recente costruzione e presenta rifiniture di buona qualità. Di seguito si indicano le caratteristiche tecniche dell'immobile:

- Struttura portante verticale in travi e pilasti in cls;
- solaio latero cementizio da 25 cm;
- copertura a falde inclinate con solaio laterocementizio e tegole;
- tamponature esterne in mattoni forati;
- tamponature esterne intonacate;

- tramezzi interni in laterizio forato;
- tinteggiature interne pareti tipo lavabile;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno e chiusura a serranda avvolgibile;
- davanzali in marmo bianco;
- porte interne in legno bianco;
- pavimenti interni in parquet;
- battiscopa interni in legno;
- pavimenti esterni balcone in gress porcellanato;
- battiscopa esterni in gress;
- rivestimenti dei bagni in piastrelle monocottura con differenti colori;
- sanitari in ceramica, doccia in vetro e intelaiatura metallica;
- impianto di riscaldamento con pompa di calore ed unità esterna;
- impianto idrico in buono stato di manutenzione;
- impianto elettrico a norma;
- Implanto Tv;
- impianto fognario;
- impianto citofonico;
- posto auto interno;

L'appartamento risulta ben tenuto e ben rifinito, le tinteggiature e le rifiniture presenti sono di buona qualità. L'altezza interna degli ambienti è di 2,70 m

Di seguito indichiamo l'elenco degli ambienti e dei vani presenti nei diversi piani dell'immobile e calcoliamo la superficie commerciale

| Ambiente        | Sup calpestabile mq (reale) | Quota Commerciale | Superficie Commerciale mq |
|-----------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| soggiorno       | 35,49                       | 100%              | 35,49                     |
| disimpegno      | 4,97                        | 100%              | 4,97                      |
| camera da letto | 13,60                       | 100%              | 13,60                     |
| camera da letto | 16,71                       | 100%              | 16,71                     |
| bagno           | 7,05                        | 100%              | 7,05                      |
| Totale SUR      | 77,82                       | 100%              |                           |
| veranda         | 5,77                        | 60%               | 3,46                      |
| veranda         | 4,28                        | 60%               | 2,57                      |



|                               |       |      |      |
|-------------------------------|-------|------|------|
| Totale SNR                    | 10,05 |      |      |
| murature interne              | 2,73  | 100% | 2,73 |
| posto auto                    | 10,35 | 35%  | 3,62 |
| murature confinanti           | 10,75 | 50%  | 5,13 |
| Totale superficie commerciale | 95,33 |      |      |

### RISPOSTA AL QUESITO N 3

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali ed in conservatoria, si segnalano le seguenti difformità:

#### immobile 1

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile:

- come si rileva dalle visure catastali, le particelle 2893 di 958 mq (immobile 1) è stata soppressa con tipo mappale del 08/09/2005 n194674.2/2005 generando la particella 2895 di 1663 mq ente urbano;

#### Immobilie 2

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile:

- come si rileva dalle visure catastali, le particelle 2894 di 705 mq (immobile 2) è stata soppressa con tipo mappale del 08/09/2005 n194674.2/2005 generando la particella 2895 di 1663 mq ente urbano

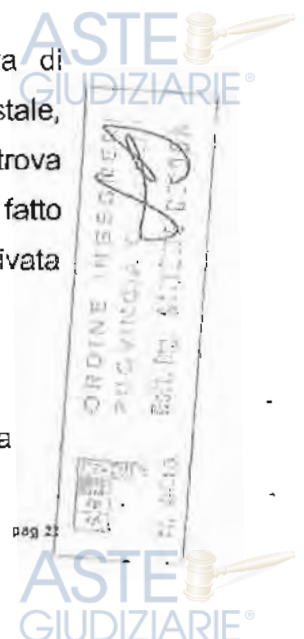
#### immobile 3

I dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene:

- L'immobile 3 viene indicato nel procedimento di esecuzione, nella nota di trascrizione del 18/04/2002 relativa alla compravendita e nella visura catastale, come sito in Via Maddalena 52. In realtà, attualmente tale magazzino si trova ubicato nella via Malta n 47. Si ritiene che tale discordanza possa derivare dal fatto che in passato la Via Malta, traversa della via Maddalena, fosse una via privata senza denominazione (così come indicato nella planimetria catastale allegata).

#### Immobilie 4

E' stato accertato che sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella



contenuta nell'atto di pignoramento.

#### RISPOSTA AL QUESITO N 4

Dalle verifiche catastali, dagli accertamenti relativi alle quote di proprietà e dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

##### Immobile 1

- come si rileva dalla visura al catasto urbano e dall'atto di pignoramento l'immobile 1 viene indicato al F58 mapp 94 e intestato  $\frac{1}{2}$  / e  $\frac{1}{2}$  a ma come indicato nella trascrizione del 05/06/1997 Registro Particolare 9168 - Registro Generale 13514, Repertorio 904 del 21/05/1997, Presentazione n. 183 del 05/06/1997, e come dichiarato dal sig. in sede di sopralluogo, questi è titolare dell'intera quota di proprietà;
- A seguito della presentazione del condono edilizio (domanda del 28/02/1995, parere favorevole del 16/02/2001, concessione del condono il 29/08/2005) l'immobile è stato accatastato con data di presentazione 26/09/1995. Successivamente è stata presentata un'ulteriore richiesta di condono edilizio (in data 09/12/2004 prot 50949) della quale, come confermato dal tecnico dell'ufficio condono, non è stata ancora istruita la pratica. In tale richiesta di condono sono presenti tutti gli illeciti edilizi rilevati in sede di sopralluogo (descritti al quesito n 6). Il proprietario ci informa di aver già incaricato un tecnico per procedere all'accatastamento. In data 24/03/2010 tale accatastamento non è stato ancora effettuato.

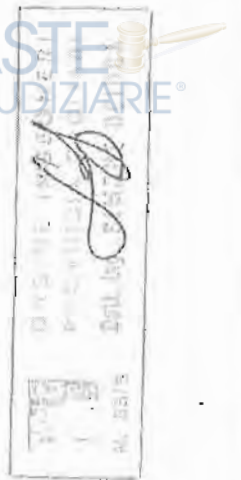
#### RISPOSTA AL QUESITO N 5

##### Immobile 1

Nel piano urbanistico comunale di Quartu, alla tavola Z1 il lotto interessato viene indicato come zona C/F (sobborghi giardino), meglio specificato nella tav Z10 come sobborgo giardino / costa di sopra, zona F tur. PRU, PdL, e indicate nelle norme di attuazione del regolamento edilizio con i seguenti parametri urbanistici:

"C.E e C.F / Sobborghi-Giardino"

Si tratta dei nuovi ambiti classificati "di espansione" che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della "città diffusa" costiera



(in ambiti già classificati "F" turistici) e nelle fasce di Su Paris e Flumini-Separassiu, zone compromesse da urbanizzazione ed edificazione (in ambiti già classificati "E" agricoli).

I corpi di fabbrica destinati alla residenza non potranno superare la profondità massima di 13 ml. I corpi di fabbrica destinati esclusivamente ad attività non residenziali potranno avere profondità maggiori, ove necessario per lo svolgimento di particolari attività, anche in deroga a quanto diversamente disposto nelle norme di attuazione dei Piani attuativi in vigore". La destinazione d'uso a civile abitazione dell'unità immobiliare oggetto del procedimento, alla data del sopralluogo, è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Si allega alla presente relazione estratto delle norme di attuazione del comune di Quartu SE

#### **Immobile 2**

Nel piano urbanistico comunale di Quartu, alla tavola Z1 il lotto interessato viene indicato come zona E3a/Vp (sistema agricolo: verde privato), indicato anche nella tav Z10 come zona E3a/Vp Secondo l'indicazione del PUC, sono ritenuti ammissibili gli interventi di mantenimento delle attività agricole "compatibili" (con totale esclusione della zootecnia), la residenza agricola sparsa, priva cioè di reti di urbanizzazione e con lotto minimo di rilevante dimensione (1 Ha), inserimento di "attrezzature compatibili", e precisamente un'ampia gamma di funzioni non residenziali, di carattere produttivo (agro-turistico, di ristoro...), sportivo-ricreativo e comunque di fruizione "pubblica". Si allega alla presente relazione estratto delle norme di attuazione del comune di Quartu SE

#### **Immobile 3**

Nel piano urbanistico comunale di Cagliari alla tavola E.5 n4 il lotto interessato viene indicato come inserito nella zona B2R2 (zone B ridefinite subordinate a pianificazione attuativa localizzata). L'immobile oggetto del procedimento, alla data del sopralluogo, è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Si allega alla presente relazione un estratto delle norme di attuazione del PUC del comune di Cagliari.

#### **Immobile 4**

Nel piano urbanistico comunale di Quartu, alla tavola Z.6 (centro urbano/settore sud ovest/ is arenas) il lotto interessato viene indicato come zona B1 (edificato saturo con forte componente edilizia tradizionale). La destinazione d'uso a civile abitazione dell'unità immobiliare oggetto del procedimento, alla data del sopralluogo, è conforme a quanto



previsto dallo strumento urbanistico vigente. Si allega alla presente relazione un estratto delle norme di attuazione del PUC del comune di Quartu SE

## RISPOSTA AL QUESITO N 6

### Immobile 1 e Immobile 2

a seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, le autorizzazioni e concessioni amministrative reperite sono:

- Concessione edilizia del 27/06/1978 n 142 rilasciata a \_\_\_\_\_ e Volturata in data 08/06/1979 a \_\_\_\_\_
- Variante del 04/06/1980 n 1402 con concessione del 26/04/1982 n 93 prot 9669;
- Concessione /autorizzazione di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 richiesta il 28/02/1995 prot 6767, parere favorevole ufficio 16/02/2001, rilasciata dal comune di Quartu S.E il 29/08/2005;
- Richiesta di condono edilizio del 09/12/2004 n 50949 (non ancora istruita dai tecnici dell'ufficio condono);

Relativamente allo stato di fatto si sono riscontrate delle difformità rispetto a ciò che è indicato nell'ultima concessione di condono edilizio approvata. A seguito di ulteriori indagini si è invece verificato che tali abusi edilizi sono stati inseriti nella successiva pratica di condono consegnata in comune (09/12/2004 n 50949) ma la quale non è stata ancora istruita dai tecnici dell'ufficio condono. Dall'analisi di tale pratica si ritiene che gli abusi indicati potranno essere oggetto di concessione in sanatoria in quanto rientrano nelle possibilità di richiesta di condono del D.L del 30/09/2003 n 269 e successive modifiche e L.R del 26/02/2004 n 4. Si riassumono gli abusi edilizi rilevati:

- chiusura veranda al piano terra per ampliamento del soggiorno;
- chiusura della veranda del primo piano per ampliamento del bagno e della camera da letto;
- ampliamento del solaio di copertura per ampliare una camera da letto (nello spazio della terrazza);
- realizzazione di un bagno esterno;
- realizzazione di una tettola esterna;



- realizzazione di un locale deposito esterno (ricade nel lotto dell'immobile 2);

Il calcolo dell'oblazione indicato nella richiesta di condono (del dicembre 2004 e allegata alla presente relazione) risulta pari a

| Per immobili residenziali     | totale    |
|-------------------------------|-----------|
| 100€/mq                       | 4993,00 € |
| Per immobili non residenziali |           |
| 150€/mq                       | 3666,60 € |
| Oneri concessori              |           |
| 55€/mq                        | 4090,57 € |

| Totali pagamenti effettuati |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Oblazioni 1 rata già pagata | 2597,88€        |
| Da pagare                   | 6061,72€        |
| Oneri 1 rata già pagata     | 1227,17€        |
| Da pagare                   | 2863,40€        |
| <b>Totale da pagare</b>     | <b>8925,12€</b> |

Oltre alla domanda di condono vengono allegati alla presente relazione i bollettini dell'avvenuto pagamento della prima rata da parte del proprietario. Dalle ricerche effettuate in comune non è presente la certificato di agibilità;

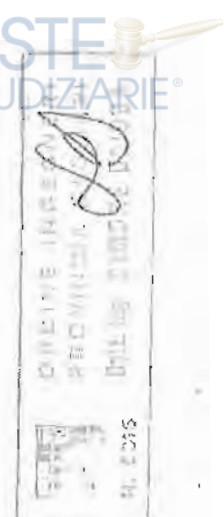
### Immobile 3

Dalle ricerche effettuate al comune di Cagliari non sono state reperite: la concessione originaria, le planimetrie di progetto e il certificato di agibilità. L'immobile si trova comunque inserito in un complesso edilizio costruito prima del 01/ 09/1967 così come si evince dalla data presente nella planimetria catastale (compilata il 22/03/1956) e non risultano presenti abusi edilizi. Alleghiamo alla presente la richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata al comune di Cagliari.

### Immobile 4

A seguito delle ricerche effettuate presso il comune di Quartu S.E si riporta la documentazione reperita:

- concessione edilizia n 212 del 20/12/2004 al sig. (costruttore)
- comunicazione inizio lavori del 24/02/2004;



- comunicazione di opere interne del 20/04/2006;
- autorizzazione all'agibilità del 12/06/2006;

L'immobile risulta pertanto conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative e alla planimetria presente attualmente in catasto.

### RISPOSTA AL QUESITO N 7

Gli immobili oggetto del pignoramento che possono essere venduti separatamente sono :  
l'immobile 3 e l'immobile 4 in quanto indipendenti;

L'immobile 1 e l'immobile 2, come precedentemente evidenziato, sono attualmente inseriti nella stessa particella (F58 mapp 2895). Per procedere separatamente alla loro vendita è necessario effettuare un frazionamento per ottenere due particelle separate.

### RISPOSTA AL QUESITO N 8

- L'immobile 1 dalla visura al catasto fabbricati risulta intestato a :  
\_\_\_\_\_ (quota \_\_\_\_\_)  
Il sig. \_\_\_\_\_ ci comunica di avere attualmente l'intera proprietà così come da nota di trascrizione del 05/06/1997 Registro Particolare 9168 - Registro Generale 13514, Repertorio 904 del 21/05/1997, Presentazione n. 183 del 05/06/1997.

- L'immobile 2 risulta di piena proprietà del sig. \_\_\_\_\_
- L'immobile 3 risulta di piena proprietà del sig. \_\_\_\_\_

- L'immobile 4 risulta di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ per quota  $\frac{1}{2}$  e della signora \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$ . Poiché l'immobile in oggetto è un appartamento posizionato in un unico piano, con un unico accesso non risulta possibile effettuare un frazionamento dello stesso.

### RISPOSTA AL QUESITO N 9

- Immobile 1 risulta attualmente non abitato (completamente arredato);
- Immobile 3 risulta adibito a deposito e libero da cose o persone;
- immobile 4 risulta attualmente non abitato (completamente arredato);



**RISPOSTA AL QUESITO N 10**

Non ricade nel caso in esame.

**RISPOSTA AL QUESITO N 11**

Sul beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di Inalienabilità o di Indivisibilità.

**RISPOSTA AL QUESITO N 12**

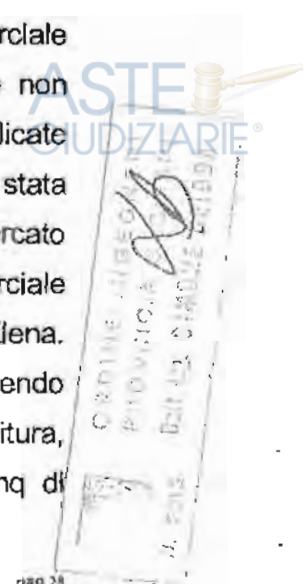
Non sono stati rilevati vincoli quali indicati al quesito.

**RISPOSTA AL QUESITO N 13**

Il metodo di stima che viene utilizzato ha come obiettivo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale e nello stato in cui esso si trova. Si procede quindi alla stima utilizzando il **criterio del valore di mercato** assumendo come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta, e procedendo quindi con una comparazione diretta rispetto al mercato degli immobili di prezzo noto e similari a quello in esame. La stima in base alla comparazione con i prezzi di mercato si svolge attraverso le seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- rilevazione di valori di compravendita;
- agglustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
- calcolo del valore del fabbricato.

Il valore dell'immobile viene quindi determinato calcolando la superficie commerciale dell'immobile data dalla somma della superficie utile residenziale, della superficie non residenziale più la superficie delle murature interne e di confine (debitamente moltiplicate per dei coefficienti di ragguglio). Per stimare il valore di mercato degli immobili è stata effettuata una ricerca di mercato relativa alle caratteristiche generali del mercato immobiliare, individuando quali fossero i prezzi applicati al metro quadro commerciale dalle diverse agenzie immobiliari più accreditate della città di Cagliari e di Quartu S. Elena. Si è poi ristretta la ricerca al mercato immobiliare circostante le zone interessate ponendo l'attenzione sulle compravendite di immobili con le stesse caratteristiche di finitura, prospicienza, superficie ecc. Si sono inoltre individuati i valori di mercato per mq di



superficie commerciale proposti dalla Camera di Commercio di Cagliari per il primo trimestre del 2009. Tali valori commerciali sono generalmente inferiori rispetto alle compravendite che attualmente avvengono nel mercato immobiliare. Infine si sono verificati i prezzi al metro quadrato proposti dall'agenzia delle entrate. Gli elementi principali che permettono di ottenere una valutazione corretta dell'Immobile sono :

- Caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche, caratteristiche produttive, stato di manutenzione;

**Immobile 1**

Osservatorio dei prezzi camera di commercio di Cagliari 3° trimestre 2009

| tipologia                           | nuovo |      | recente/buono |      | da ristrutturare |      |
|-------------------------------------|-------|------|---------------|------|------------------|------|
|                                     | min   | max  | min           | max  | min              | max  |
| Ville margine rosso/sant'argastasia | 2000  | 2300 | 1600          | 1900 | 1300             | 1500 |

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (anno 2009 semestre 2)

| tipologia       | Valore di mercato |      |
|-----------------|-------------------|------|
|                 | min               | max  |
| Ville e villini | 1900              | 2400 |

Da indagini di mercato effettuate per immobili con le stesse caratteristiche di quello oggetto del pignoramento, ricadenti nel comune di Quartu S.E tra la zona del margine rosso e la fascia costiera, si è valutato un prezzo medio al metro quadro che varia dai 2500 sino ai 3000 €/mq, tenendo presente che i valori degli osservatori Immobiliari riguardano l'anno 2009 e che tendenzialmente risultano più bassi del valore di mercato utilizzato per le transazioni immobiliari, considerata la posizione favorevole dell'immobile il quale si trova in una via di accesso solo per i residenti e quindi libero da traffico veicolare, e in considerazione dello stato dell'immobile si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a **2600 €/mq**. Dai dati precedentemente calcolati si ricavano le superfici e si determina il valore dell'immobile:

Handwritten signature and stamp: *Simone Delidda*  
 Tribunale di Cagliari  
 Ufficio di Pignoramento  
 Ufficio di Pignoramento  
 Ufficio di Pignoramento



zona si rileva un prezzo di mercato estremamente basso relativo a tipologia di terreni agricoli (tra i 30 e 60€/mq). Per appezzamenti di terreno piccoli e con forma regolare il prezzo a mq aumenta leggermente. Il terreno oggetto del pignoramento deve il suo valore alla sua utilizzazione come pertinenza della villa (possibilità di fornitura di acqua e corrente). Le sue caratteristiche intrinseche risultano quindi aumentare il suo valore di mercato.

|                   |          |
|-------------------|----------|
| superficie mq.    | 705      |
| Prezzo €/mq       | 50       |
| Valore di mercato | 35.250 € |

### Immobile 3

Il deposito / magazzino oggetto del pignoramento si trova al piano terra. Da un'indagine sul mercato immobiliare relativa alla compravendita si è valutato che non sono tante le contrattazioni aventi come oggetto un immobile con le caratteristiche ricercate.

Osservatorio dei prezzi camera di commercio di Cagliari 3° trimestre 2009

|                         | Commerciale |      |
|-------------------------|-------------|------|
| zona                    | min         | max  |
| Stampace corso Vittorio | 1900        | 3000 |

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (anno 2009 semestre 2)

| tipologia | Valore di mercato |      |
|-----------|-------------------|------|
|           | min               | max  |
| magazzini | 1350              | 1800 |

Da una indagine effettuata presso le agenzie immobiliari per la compravendita i immobili simili si è ricavato un valore di mercato che oscilla tra i 1500 e i 1800 €/mq. Considerate le peculiarità dell'immobile 3 si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1500€/mq e pertanto il valore commerciale sarà:

Handwritten signature and stamp: *DD*  
 ORDINE INFORMATICO  
 TRIBUNALE DI CAGLIARI  
 P. 1004 P. 001 SIMONE DEIDDA

| Ambiente                      | Sup calpestabile (reale) | Quota Commerciale | Superficie Commerciale |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| deposito                      | 53,18                    | 100               | 53,18                  |
| bagno                         | 1,82                     | 100               | 1,82                   |
| murature                      | 13,67                    | 50%               | 6,84                   |
| Totale superficie commerciale |                          |                   | 61,84                  |
| Valore €/mq                   |                          |                   | 1500                   |
| Valore commerciale immobile 3 |                          | 92.760 €          |                        |

ASTE GIUDIZIARIE®  
Immobilie 4

ASTE GIUDIZIARIE®

Osservatorio dei prezzi camera di commercio di Cagliari 3° trimestre 2009

| zona       | nuovo |      | ricepte/buono |      | da ristrutturare |      |
|------------|-------|------|---------------|------|------------------|------|
|            | min   | max  | min           | max  | min              | max  |
| semicentro | 1700  | 2000 | 1300          | 1500 | 800              | 1000 |

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (anno 2009 semestre 2)

| tipologia         | Valore di mercato |      |
|-------------------|-------------------|------|
|                   | min               | max  |
| Abitazioni civili | 1350              | 1900 |

Analisi del mercato immobiliare (agenzie immobiliari): tra i 1600 e 2400€/mq

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, lo stato di finitura, la qualità dei materiali, il posto auto, l'ubicazione si ritiene che il più probabile valore di mercato sia 2000€/mq pertanto il valore commerciale dell'immobile risulta:

| Ambiente            | Sup calpestabile (reale) | Quota Commerciale | Superficie Commerciale |
|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| Totale SUR          | 77,82                    | 100%              |                        |
| Totale SNR          | 10,05                    | 100%              |                        |
| Murature interne    | 2,73                     | 100%              | 2,73                   |
| Murature confinanti | 10,25                    | 50%               | 5,13                   |
| Totale superficie   | 95,33                    |                   |                        |





|                    |              |
|--------------------|--------------|
| commerciale        |              |
| Valore €/mq        | 2000         |
| Valore commerciale | 190.660,00 € |

**Conclusioni**

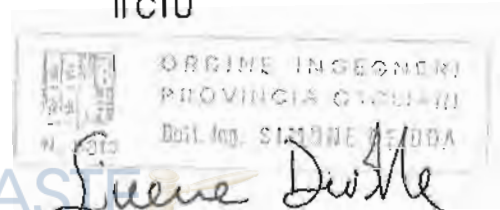
Riassumendo i valori attribuiti agli immobili oggetto di stima:

|            |                |
|------------|----------------|
| immobile 1 | 1.106.312,88 € |
| immobile 2 | 35.250,00 €    |
| immobile 3 | 92.760,00 €    |
| immobile 4 | 190.660,00 €   |

Il sottoscritto Ing. Simone Deidda ritiene di aver risposto ai quesiti proposti e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento in merito alla presente relazione. La presente relazione viene inviata alla parti e depositata presso la cancelleria. (ufficio esecuzioni immobiliari).

Cagliari 20/04/2010

Il CTU



### Allegati comuni

1. verbale di sopralluogo;
2. Elenco sintetico delle formalità;

### Allegati immobile 1

3. Documenti catastali ( visura NCEU e NCT, planimetria catastale)
4. stralcio PUC e stralcio norme tecniche di attuazione;
5. Concessione edilizia del 27/06/1978 n 142;
6. Variante con concessione del 26/04/1982 n 93 prot 9669;
7. Concessione di condono edilizio ai sensi della legge 724/94;
8. Richiesta di condono edilizio del 09/12/2004 n 50949 e planimetrie condono (conformi allo stato di fatto);

### Allegati immobile 2

9. Documenti catastali ( visura, planimetria catastale)
10. Stralcio PUC e stralcio norme tecniche di attuazione;

### Allegati immobile 3

11. Documenti catastali ( visura NCEU e NCT, planimetria catastale)
12. Stralcio PUC e stralcio norme tecniche di attuazione;

### Allegati immobile 4

13. Documenti catastali ( visura e planimetria catastale)
14. Stralcio PUC, stralcio norme tecnico di attuazione;
15. Concessione edilizia del n 212 del 20/12/2004 e planimetrie;
16. dichiarazione di opere interne del 20/04/2006;
17. certificato di agibilità del 12/06/2006;

### Allegato relazione fotografica

