

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastinu Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2013 del R.G.E.

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

contro

\*\*\*\*\*



## INCARICO

---

Con udienza del 17/07/2014 la sottoscritta Ing. Mastinu Roberta, con studio in Via Sant'Angelo, 72 - 09042 - Monserrato (CA), e-mail: ingroberta.mastinu@tiscali.it, PEC: roberta.mastinu@ingpec.eu, Tel. 329 9010 808, Fax 070 5740090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e nella stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** – ½ Fabbricato Civile, ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina N° 2 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub. 8 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab e 182 /ac.
- **Bene 2** – ½ Fabbricato Civile, ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina N° 4 - 8 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub 7 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab e 182 /ac.
- **Bene 3** – Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina N° 8 distinto nel N.C.T. al foglio 35 mapp. 446
- **Bene 4** - Abitazione di tipo civile in Villasimius, località “Accus Is Traias” distinta nel N.C.E.U. al Foglio 23 particella 2158 sub 54
- **Bene 5** - Terreno ubicato a Serramanna (VS) “Località Mitza Linus” distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 182, 183 e 391 di ha 5.37.05.



## PRECISAZIONI

---

Visionata e verificata la documentazione presente nel fascicolo, la quale non è risultata completa e idonea. Infatti dall'esame degli atti presenti nel fascicolo si è potuto verificare che la Relazione Notarile è incompleta, mancano nelle iscrizioni gli importi delle ipoteche e mancano completamente gli atti di acquisto dei beni da parte dell'esecutato. Pertanto la scrivente per poter effettuare in maniera corretta la relazione di stima ha proceduto a ritirare presso l'Ufficio del Registro di Cagliari quanto necessario per consentire una corretta compilazione dell'elaborato peritale.



## FORMAZIONE LOTTI

---

Si procede alla articolazione della perizia secondo i lotti di vendita composti da:

- **LOTTO 1** - ½ Fabbricato Civile, ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina N°2 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub. 8 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab e 182 /ac.

- **LOTTO 2** – ½ Fabbricato Civile, ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina N° 4 - 8 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub 7 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab e 182 /ac.
- **LOTTO 3** – Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina N° 8 distinto nel N.C.T. al foglio 35 mapp. 446.
- **LOTTO 4** - Abitazione di tipo civile in Villasimius località “Accus Is Traias” distinta distinta nel N.C.E.U. al Foglio 23 particella 2158 sub 54
- **LOTTO 5** - Terreno ubicato a Serramanna, località “Mitza Linus” distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 182, 183 e 391 di ha 5.37.05.

**LOTTO 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA COSTA MARINA N° 2 DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 35 PARTICELLA 447 SUB 8**

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1965 al 05/02/2015	*****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		*****	12/05/1965	15826	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CAGLIARI	18/05/1965	7186	6144		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con la compravendita rogito dott. Francesco Vacca, Notaio in Cagliari in data 12/05/1965 Rep. N° 15826, a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* viene venduta la quota pari ad ½ ciascuno pro indiviso del lotto edificabile nella lottizzazione “Costa Marina” distinto nel N.C.T. al foglio 35 mappale 182/ab di are 9.80 e 182/ac di are 9.70.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

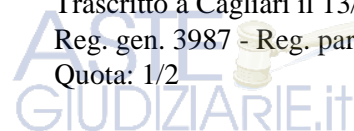
*Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari  
Iscritto a Cagliari il 17/10/1998  
Reg. gen. 25344 - Reg. part. 3995  
Importo: € 1.090.000,00  
A favore \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano  
Iscritto a Cagliari il 19/04/2011  
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 1906  
Importo: € 185.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 07/10/2011  
Reg. gen. 29738 - Reg. part. 5319  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Arezzo  
Iscritto a Cagliari il 16/11/2011  
Reg. gen. 33942 - Reg. part. 5904  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 12/12/2012  
Reg. gen. 32344 - Reg. part. 3612  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Montebelluna (TV)  
Iscritto a Cagliari il 31/12/2012  
Reg. gen. 34424 - Reg. part. 3907  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*
- Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Cagliari il 08/04/2009  
Reg. gen. 10631 - Reg. part. 7528  
A favore \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 13/02/2013  
Reg. gen. 3987 - Reg. part. 3222  
Quota: 1/2



A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE



- quota pari a 1/2 di abitazione di tipo civile in Quartu Sant'Elena, località Costa Marina distinta distinto nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub 8 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab - ac.

## CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villetta bifamiliare confinante con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\* e Via Costa Marina

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero e autorimessa	112,68 mq	127,11 mq	0,50	63,56 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	112,14 mq	127,11 mq	1,00	127,11 mq	2,80 m	Terra
Loggiato 1	14,30 mq	17,10 mq	0,40	6,84 mq	2,80 m	Terra
Loggiato 2	24,00 mq	26,86 mq	0,40	10,74 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	67,53 mq	74,67 mq	0,33	24,64 mq	2,20 m	Mansarda
Terrazza	54,06 mq	59,59 mq	0,15	8,94 mq	0,00 m	Mansarda
Cortile di pertinenza	795,00 mq	795,00 mq	0,18	143,10 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>384,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>384,93 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CONDIZIONI

L'immobile si trova in buone condizioni

## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale. Al piano seminterrato dell'immobile non risulta fisicamente separato il garage con l'immobile adiacente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	447	8		A7	3	6,5		956,74		

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto. Per poter effettuare la vendita occorrerebbe frazionare le due unità immobiliari attribuendo a ciascun proprietario la quota parte di villetta e giardino di pertinenza.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 13/03/1986	***** e *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 35, Part. 447 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 980
Dal 14/05/1985 al 13/03/1986	***** e *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 35, Part. 448 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 970
Dal 28/06/2001 al 13/10/2014	***** e *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 35, Part. 447, Sub. 8 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale , Rendita € 956,74 Graffato ,

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area all'interno del quale è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento ricade in aree di interesse paesaggistico tutelate dalla legge cioè all'interno della fascia costiera così come perimetrata dal Piano Paesaggistico Regionale come si può rilevare dalla nota Prot.76684/13426 del 06/11/2014 rilasciata dal Servizio Tutela del Paesaggio del Comune di Quartu Sant'Elena allegata alla presente. L'area ricade altresì in zona C "Espansione" sottozona C.F. "Sobborgi Giardino - Flumini S.Andrea". Il terreno è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico "Ru6" approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 48 del 21/05/1996.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta edificato in modo regolare ai sensi della legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena si è potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in assenza di concessione edilizia. In data 29.03.1986 Prot. 8575 è stata presentata dal sig. \*\*\*\*\* una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, con allegato il "Progetto di Sanatoria". In data 04/03/1987 è stata integrata la pratica con tutta la documentazione richiesta dal Comune di Quartu S.E. con nota prot. 8575 del 02/12/1986. In data 13/03/1986 è stato presentato presso l'Ufficio Tecnico Erariale la pratica di accatastamento dell'immobile regolarmente approvata. La pratica di condono è ancora da completare e quindi non è stata rilasciata nessuna concessione in sanatoria.

Dalla nota Prot. 9612 del 18/02/2015 rilasciata, su richiesta della scrivente, dal Servizio Condo Edilizio del Comune di Quartu Sant'Elena, che si allega alla presente, per concludere la pratica di condono ed ottenere la concessione in sanatoria, si rileva che occorre integrare tutta la documentazione elencata, tra cui acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in quanto l'immobile ricade in zona vincolata (Fascia Costiera) oltre che versare gli Oneri Concessori per il rilascio della Concessione in Sanatoria dentro il PRU che vanno da un massimo di €€ 66.614,14 senza riduzione ad un minimo di € 56.209,71 con riduzione per 1° casa. Tali importi potranno essere versati in un' unica soluzione oppure mediante il pagamento dell'acconto del 30% e rateizzazione del restante 70% in tre anni previa presentazione di regolare polizza fidejussoria. A ciò andranno sommati altri € 397,45, per rimborso anticipazioni 10% ex legge 45/89, € 563,38 per costi riesame istruttoria e predisposizione provvedimento concessorio, diritti disegreteria e bolli da quantificare al momento del rilascio.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto presentato per la pratica di condono edilizio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il giorno 23/01/2015 alle ore 16,00, si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Quartu Sant'Elena in Via Costa Marina. All'immobile si accede percorrendo la S.P 17 Cagliari – Villasimius, deviando sulla destra sulla via Pardinias in località Bellavista in prossimità del bivio di Foxi. La Via Costa Marina è la quarta traversa a sinistra sulla via Pardinias, una strada non asfaltata che consente l'accesso al quartiere abusivo sorto a monte della strada provinciale. Il quartiere, nel quale è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento, di tipo medio-residenziale, è caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia spontanea costituita da villette isolate o bifamiliari a uno o due piani fuori terra costruite abusivamente in zona agricola. Tale quartiere abusivo rientrando in un Piano di Risanamento Urbanistico è ubicato nel territorio comunale di Quartu Sant'Elena lungo la costa, ed è privo dei sotto servizi essenziali quali rete fognaria acque nere, acque bianche, rete di Pubblica Illuminazione. Le strade non risultano essere asfaltate e non risulta servito né dai mezzi di trasporto pubblico, né dai pubblici servizi quali scuole, chiese, banche, ufficio postale e attività commerciali che si trovano tutti molto distanti. L'immobile oggetto della valutazione è costituito da una villetta bifamiliare di tipo medio-signorile con annesso giardino. L'accesso all'immobile indicato come lotto 1 (distinto nel N.C.E.U. F. 35 part. 447 sub 8) avviene direttamente dalla Via Costa Marina, al numero civico 2, attraverso due cancelli in ferro di cui uno carrabile e l'altro pedonale. Entrambi i cancelli si aprono sul giardino in parte pavimentato e in parte piantumato a verde, che serve la porzione di villetta per tre lati. La villetta è articolata su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra rialzato rispetto al piano di campagna di circa 70 cm, ed un piano mansarda. Il collegamento verticale tra i vari livelli di piano è garantito da due scale a chiocciola interne al corpo di fabbrica, una che collega il piano seminterrato

con il piano terra e l'altra che garantisce il collegamento tra il piano terra e il piano mansarda. L'accesso al piano seminterrato oltre che dall'interno della villetta è garantito da una rampa esterna che consente l'accesso carrabile al piano seminterrato. Si rimanda per una migliore esposizione all'allegato grafico.

La struttura portante è del tipo intelaiato costituita da travi e pilastri in cemento armato. Le tamponature sono in laterizio del tipo non strutturale. Gli orizzontamenti sono del tipo misto in travetti in c.a. e laterizi. Il solaio di copertura del tipo a falde inclinate è realizzato in latero cemento armato sormontato da un manto di tegole tipo "coppi". Le tramezzature interne sono in laterizio forato delle dimensioni di 8x15x30 cm. Gli intonaci esterni risultano fratazzati con tinteggiatura di colore chiaro. Nel complesso l'immobile è architettonicamente valido e ben curato. E' presente un avvisatore sonoro (citofono) all'ingresso. Lo stato di manutenzione complessivo risulta essere buono. L'immobile oggetto del pignoramento ha una superficie totale per piano, al netto delle murature, così costituita:

- PIANO SEMINTERRATO: composto da una cantina di mq 63,69, un bagno di mq 6,00, garage di pertinenza di mq 42,99 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 112,68. L'altezza di interpiano risulta essere di m 2,70. Gli ambienti sono dotati di aperture finestrate del tipo "Vasistas" di dimensioni adeguate per un locale adibito a cantina. E' presente inoltre un infisso in alluminio del tipo basculante per l'accesso carrabile al garage. Occorre porre in evidenza che il locale garage risulta un unico ambiente con il locale garage di pertinenza dell'altra unità immobiliare. Nel calcolo della superficie si è comunque tenuto conto esclusivamente della porzione di garage di pertinenza della villetta tenendo conto del fatto che nel caso di vendita per lotti separati occorrerà realizzare una muratura di separazione tra le due unità.

- PIANO TERRA: composto da pranzo - soggiorno di mq 40,99, cucina 12,95 bagno 1 di mq 4,16, bagno 2 di mq 7,40, camera 1 di mq 22,91 e camera 2 di mq 16,36 e disimpegno di mq 7,37 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 112,14. A questa superficie va aggiunta la superficie del loggiato 1 di mq 14,30, collocata frontalmente all'edificio e del loggiato 2 di mq 24,00 posta lateralmente. L'altezza di interpiano risulta di m 2,80.

- PIANO MANSARDA: composto da camera 1 di mq 33,15, camera 2 di mq 30,72, bagno di mq 3,80, per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 67,53. A ciò va aggiunto la superficie della terrazza a livello di mq 54,06. Essendo il solaio a falde inclinate l'altezza minima risulta pari a m 1,65, l'altezza massima al colmo risulta pari a m 2,70 per un'altezza media di interpiano di m 2,17.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei vari piani:

- Pavimento in parte in grès ceramico e in parte in parquet nelle camere da letto al piano terra e moquette al piano mansarda;
- Battiscopa in legno;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile fratazzato realizzato con malta bastarda di calce-cemento;
- Tinteggiatura sulle pareti del tipo lavabile;
- Infissi esterni in legno, con sportelloni in legno;
- Porte interne in legno;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato al D.M. 37/2008;
- Impianto di riscaldamento autonomo a gas con serbatoio interrato;
- Impianto di condizionamento a fancoil con caldaia elettrica.

## TITOLARITÀ

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



- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
\*\*\*\*\*



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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è una quota pari ad 1/2 dell'intero fabbricato di proprietà indivisa dei fratelli \*\*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\*\*. Le due proprietà seppur dagli atti risultano indivise, nella realtà dei fatti, con accordi verbali i due fratelli avevano suddiviso la villetta bifamiliare in due porzioni. La porzione di villetta individuata come Lotto 1, distinta nel N.C.E.U al Foglio 35 particella 447 sub 8, era in possesso del sig. \*\*\*\*\*. Allo stato attuale l'immobile è in possesso della famiglia \*\*\*\*\*. Infatti il sig. \*\*\*\*\* con scrittura privata di promessa di vendita che si allega alla presente, ha promesso di vendere alla sig.ra \*\*\*\*\* l'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 mapp. 447 (ex 182) sub ab - ac come da planimetria allegata alla promessa di vendita. Gli attuali possessori del bene hanno dichiarato che a causa dell'ipoteca gravante sull'immobile non hanno potuto stipulare l'atto di compravendita e che è tuttora in corso una causa presso il Tribunale Civile di Cagliari.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

I possessori dell'immobile hanno dichiarato che essendo l'immobile all'interno di una comunione esistono oneri di natura condominiale che incidono per circa 300,00 €/anno. Tali oneri devono essere sostenuti per la manutenzione delle strade ecc.



## PATTI

---

Esiste una scrittura privata di promessa di vendita che si allega alla presente con la quale il sig. \*\*\*\*\* con si impegna a vendere alla sig.ra \*\*\*\*\* l'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 mapp. 447 (ex 182) sub ab - ac, come da planimetria allegata alla promessa di vendita.

## SERVITÙ

---

Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

## STIMA

---



## LOTTO 1

---

- **Bene 1** - quota pari a 1/2 del fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 2 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub 8 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab - ac  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 541.282,00

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti: ubicazione della proprietà in zona abusiva, priva di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognaria, pubblica illuminazione, strade ecc, non servita dai mezzi di trasporto pubblico e dai pubblici servizi, fattore che influenza i prezzi di mercato, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso; andamento del mercato immobiliare della zona. Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile "Valore di mercato" dell'immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto alla stima del bene pignorato, determinando il valore unitario che di seguito verrà applicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 1 -</b> Fabbricato Civile Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 2	386,63 mq	1.400,00 €/mq	€ 538.902,00	50,00	€ 269.451,00
				Totale lotto:	€ 269.451,00

**LOTTO 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA COSTA MARINA N° 4 - 8 DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 35 PARTICELLA 447 SUB. 7**

**PROVENIENZA VENTENNALE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1965 al 05/02/2015	*****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		*****	12/05/1965	15826	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		CAGLIARI	18/05/1965	7186	6144
--	--	----------	------------	------	------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con la compravendita rogito dott. Francesco Vacca, Notaio in Cagliari in data 12/05/1965 Rep. N° 15826 a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* viene venduta la quota pari ad ½ ciascuno pro indiviso del lotto edificabile nella lottizzazione "Costa Marina" distinto nel N.C.T. al foglio 35 mappale 182/ab di are 9.80 e 182/ac di are 9.70.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari  
Iscritto a Cagliari il 17/10/1998  
Reg. gen. 25344 - Reg. part. 3995  
Importo: € 1.090.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano  
Iscritto a Cagliari il 19/04/2011  
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 1906  
Importo: € 185.000,00  
A favore \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 07/10/2011  
Reg. gen. 29738 - Reg. part. 5319  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Arezzo  
Iscritto a Cagliari il 16/11/2011  
Reg. gen. 33942 - Reg. part. 5904  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 12/12/2012  
Reg. gen. 32344 - Reg. part. 3612  
Importo: € 200.000,00

A favore di Cassa di risparmio di Cesena SPA

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Montebelluna (TV)

Iscritto a Cagliari il 31/12/2012

Reg. gen. 34424 - Reg. part. 3907

Importo: € 400.000,00

A favore di

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Cagliari il 08/04/2009

Reg. gen. 10631 - Reg. part. 7528

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 13/02/2013

Reg. gen. 3987 - Reg. part. 3222

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE

- quota pari a 1/2 di abitazione di tipo civile in Quartu Sant'Elena, località Costa Marina, distinta distinto nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub 7 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab - ac.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero e autorimessa	119,46 mq	130,52 mq	0,50	65,26 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	106,97 mq	127,11 mq	1,00	127,11 mq	2,80 m	Terra
Loggiato 1	23,88 mq	26,86 mq	0,40	6,84 mq	2,80 m	Terra
Loggiato 2 + Veranda coperta	42,84 mq	47,10 mq	0,40	10,74 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	65,91 mq	74,67 mq	0,33	24,64 mq	2,20 m	Mansarda
Terrazza	54,06 mq	59,59 mq	0,15	8,94 mq	0,00 m	Mansarda
Cortile di pertinenza	795,00 mq	795,00 mq	0,18	143,10 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>386,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>386,63 mq</b>	
--	------------------	--

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



## CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villetta bifamiliare confinante con terreno distinto nel N.C.T. al foglio 35 mapp. 446, proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\* e proprietà \*\*\*\*\*.

## CONDIZIONI

L'immobile si trova in buone condizioni



## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale. Al piano seminterrato dell'immobile non risulta fisicamente separato il garage con l'immobile adiacente già descritto nel lotto 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	447	7		A7	3	6		883,14			



### Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto. Infatti gli attuali possessori del bene hanno ristrutturato la casa modificando le partizioni interne. Di fatto l'ingombro dell'edificio è rimasto invariato ma sono stati modificati gli ambienti interni e realizzata una veranda coperta non presente nella pianta accatastata. Inoltre la pertinenza cortilizia riportata nell'accatastamento è differente dalla pertinenza attuale. Per poter effettuare la vendita occorrerebbe procedere al frazionamento delle due unità immobiliari attribuendo a ciascun proprietario la quota parte di villetta e giardino di pertinenza, con tale frazionamento si dovrà procedere ad introdurre in catasto la pianta accatastata dell'immobile con la nuova partizione interna.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 13/03/1986	*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 35, Part. 447 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 980 Graffato ,
Dal 14/05/1985 al 13/03/1986	*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 35, Part. 448

	*****	Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 970 Graffato ,
Dal 13/03/1986 al 07/10/2004	***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 447, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 95.674,00

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area all'interno del quale è stato edificato l'immobile in oggetto ricade in aree di interesse paesaggistico tutelate dalla legge cioè all'interno della fascia costiera così come perimetrata dal Piano Paesaggistico Regionale come si può rilevare dalla nota Prot. 76684/13426 del 06/11/2014 rilasciata dal Servizio Tutela del Paesaggio del Comune di Quartu Sant'Elena allegata alla presente. L'area ricade altresì in zona C "Espansione" sottozona C.F. "Sobborghi Giardino - Flumini S.Andrea". Il terreno è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico "Ru6" approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 48 del 21/05/1996.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta realizzato in modo regolare ai sensi della legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena si è potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in assenza di concessione edilizia. In data 29.03.1986 Prot. 8565 è stata presentata dal sig. \*\*\*\*\* una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, con allegato il "Progetto di Sanatoria". In data 13/03/1986 è stato presentato presso l'Ufficio Tecnico Erariale la pratica di accatastamento dell'immobile regolarmente approvato. La pratica di condono è ancora da completare e quindi non è stata rilasciata nessuna concessione in sanatoria.

Dalla nota Prot. 9612 del 18/02/2015 rilasciata, su richiesta della scrivente, dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Quartu Sant'Elena che si allega alla presente, per concludere la pratica di condono ed ottenere la concessione in sanatoria si rileva che occorre integrare tutta la documentazione elencata, tra cui acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in quanto l'immobile ricade in zona vincolata (Fascia Costiera) oltre che versare gli Oneri Concessori per il rilascio della Concessione in Sanatoria dentro il PRU che vanno da un massimo di € 68.634,77 senza riduzione ad un minimo di € 57.885,82 con riduzione per 1° casa. Tali importi potranno essere versati in un'unica soluzione oppure mediante il pagamento dell'acconto del 30% e rateizzazione del restante 70% in tre anni, previa presentazione di regolare polizza fidejussoria. A ciò andranno sommati altri € 411,56 per rimborso anticipazioni 10% ex legge 45/89 ed € 583,39 per costi riesame istruttoria e predisposizione provvedimento concessorio, diritti di segreteria e bolli da quantificare al momento del rilascio.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto presentato per la pratica del condono edilizio. Infatti la veranda coperta della superficie di mq 28.54 non risulta presente nella planimetria depositata nell'anno 1986 per la domanda di sanatoria ed inoltre è stata modificata la partizione interna, pertanto tale pratica dovrà essere integrata presentando la pianta dell'attuale stato attuale dei luoghi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il giorno 23/01/2015 alle ore 16,00 si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Quartu Sant'Elena in Via Costa Marina. All'immobile si accede percorrendo la S.P 17 Cagliari – Villasimius, deviando sulla sinistra sulla Via Pardinias in località Bellavista in prossimità del bivio di Foxi. La Via Costa Marina è la quarta traversa a sinistra sulla via Pardinias, una strada non asfaltata che consente l'accesso al quartiere abusivo sorto a monte della strada provinciale. Il quartiere, nel quale è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento, di tipo medio-residenziale, è caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia spontanea costituita da villette isolate o bifamiliari a uno o due piani fuori terra, costruite abusivamente in zona agricola. Tale quartiere abusivo rientra in un Piano di Risanamento Urbanistico è ubicato nel territorio comunale della città di Quartu Sant'Elena, lungo la costa, ed è privo dei sotto servizi essenziali quali rete fognaria acque nere, acque bianche, rete di Pubblica Illuminazione. Le strade non risultano essere asfaltate e non risulta servito né dai mezzi di trasporto pubblico, né dai pubblici servizi quali scuole, chiese, banche, ufficio postale e attività commerciali che si trovano tutti molto distanti. L'immobile oggetto della valutazione è costituito da una porzione di villetta bifamiliare di tipo medio-signorile, con annesso giardino. L'accesso all'immobile indicato come lotto 2 (distinto nel N.C.E.U. F. 35 part. 447 sub 7) avviene direttamente dalla Via Costa Marina, al numero civico 8, che attraverso un cancello in ferro carrabile consente di accedere ad un viottolo che conduce al terreno distinto nel N.C.T. al foglio 35 Part. 446 descritto nel Lotto 3. L'accesso alla porzione di villetta è altresì possibile anche dai due cancelli in ferro di cui uno carrabile e l'altro pedonale ubicati in via Costa Marina N° 4 in adiacenza all'ingresso del bene di cui al Lotto 1, come rilevabile sia in loco che nella planimetria accatastata e nel progetto presentato per la pratica di condono edilizio. Al momento del sopralluogo comunque l'unico accesso alla porzione di villetta in oggetto era dal cancello carrabile posto al civico 8. La porzione di villetta bifamiliare di cui al lotto 2 è circondata da giardino per tre lati. La villetta è articolata su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra rialzato rispetto al piano di campagna di circa 70 cm, ed un piano mansarda. Il collegamento verticale tra i vari livelli di piano è garantito da due scale a chiocciola interne al corpo di fabbrica, una che collega il piano seminterrato con il piano terra e l'altra che garantisce il collegamento tra il piano terra e il piano mansarda. L'accesso al piano seminterrato oltre che dall'interno della villetta è garantito da una rampa esterna che consente l'accesso carrabile al piano seminterrato. Al momento del sopralluogo il locale garage al piano seminterrato era in uso alla famiglia \*\*\*\*\* possessori dell'immobile di cui al Lotto 1. Si rimanda per una migliore esposizione all'allegato grafico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

La struttura portante è del tipo intelaiato costituita da travi e pilastri in cemento armato. Le tamponature sono in laterizio del tipo non strutturale. Gli orizzontamenti sono del tipo misto in travetti in c.a. e laterizi. Il solaio di copertura del tipo a falde inclinate è realizzato in latero cemento armato sormontato da un manto di tegole tipo "coppi". Le tramezzature interne sono prevalentemente in cartongesso. Gli intonaci esterni risultano fratazzati con tinteggiatura di colore chiaro. Nel complesso l'immobile è architettonicamente valido e ben curato. E' presente un avvisatore sonoro (citofono) all'ingresso. Lo stato di manutenzione complessivo risulta essere buono. L'immobile oggetto del pignoramento ha una superficie totale per piano, al netto delle murature, così costituita:

- Piano seminterrato: composto da una cantina di mq 63,69, un bagno di mq 6,00, garage di pertinenza di mq 47,17 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 116,86. L'altezza di interpiano risulta essere di m 2.70. Gli ambienti sono dotati di aperture finestrate del tipo "Vasistas" di dimensioni adeguate per un locale adibito a cantina. E' presente inoltre un infisso in alluminio del tipo basculante per l'accesso carrabile per l'ingresso al garage. Occorre porre in evidenza che il locale garage risulta un unico ambiente con il locale garage di pertinenza dell'altra unità immobiliare. Nel calcolo della superficie si è comunque tenuto conto esclusivamente della porzione di garage di pertinenza della porzione di villetta tenendo conto

del fatto che nel caso di vendita per lotti separati occorrerà realizzare una muratura di separazione tra le due unità pertinenziali.

- Piano terra: composto da salone di mq 46.47, pranzo di mq 12.42, ripostiglio di mq 0.71, disimpegno di mq 8.59, ripostiglio 1 di mq 2.08, vano scala di mq 2.52, cucina di mq 14.32, bagno 1 di mq 3.77, lavatoio di mq 5.97, camera 1 di mq 12.74 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 109.49. A questa superficie va aggiunta la superficie del loggiato 1 di mq 23.88 e della veranda coperta di mq 28.54. L'altezza di interpiano risulta di m 2.80.

- Piano mansarda: composto da disimpegno di mq 4.86, camera 1 di mq 26.27, camera 2 di mq 9.71, cabina armadio di mq 12.77, bagno di mq 9.56 e ripostiglio di mq 2.74 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 65.91. A ciò va aggiunto la superficie della terrazza a livello di mq 54,06. Essendo il solaio a falde inclinate l'altezza minima risulta pari a m 1.65 mentre l'altezza massima al colmo risulta pari a m 2.70 per un'altezza media di interpiano di m 2.17.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei vari piani:

- Pavimento in parquet ad eccezione dei bagni che è in gres ceramico;
- Battiscopa in legno;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile liscio realizzato con malta di calce cemento;
- Tinteggiatura sulle pareti del tipo lavabile;
- Infissi esterni in legno, con sportelloni in legno;
- Porte interne in legno;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato al D.M. 37/2008;
- Impianto di riscaldamento autonomo idro-pallets con bocchette d'aria;

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è una quota pari ad 1/2 dell'intero fabbricato che risulta dagli atti proprietà indivisa dei fratelli \*\*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\*\*. Le due proprietà seppur dagli atti risultano indivise, nella realtà dei fatti i due fratelli con accordi verbali avevano diviso la costruzione in due porzioni. Il Lotto 2, individuato nel N.C.E.U al Foglio 35 particella 447 sub 7 (ex 182 sub 1-2-6), era in possesso del sig. \*\*\*\*\*. Allo stato attuale l'immobile è in possesso della famiglia \*\*\*\*\*. Infatti il sig. \*\*\*\*\* con scrittura privata che si allega alla presente ha promesso di vendere al sig. \*\*\*\*\* l'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 mapp. 447 (ex 182) sub 1-2-6. Gli attuali possessori del bene hanno dichiarato che a causa dell'ipoteca gravante sull'immobile non hanno potuto stipulare l'atto di compravendita e che è in corso una causa presso il Tribunale Civile di Cagliari.

---



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

I possessori dell'immobile hanno dichiarato che essendo l'immobile all'interno di una comunione esistono oneri di natura condominiale che incidono per circa 300,00 €/anno. Tali oneri devono essere sostenuti per la manutenzione delle strade ecc.



## PATTI

---

Risulta una scrittura privata di promessa di vendita che si allega alla presente con la quale il sig. \*\*\*\*\* ha venduto al sig. \*\*\*\*\* l'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 mapp. 447 (ex 182) sub 1-2-6.

## SERVITÙ

---

Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

## STIMA

---

---

### LOTTO 2

---

- **Bene 2** - Fabbricato Civile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 4  
- quota pari a 1/2 dell'abitazione di tipo civile in località Costa Marina distinta nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub 7 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab - ac..  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 579.945,00

La stima del valore dell'immobile in oggetto è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti: ubicazione della proprietà in zona abusiva, priva di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognaria acque nere e meteoriche, pubblica illuminazione, strade ecc, non servita dai mezzi di trasporto pubblico e dai pubblici servizi, fattore che influenza i prezzi di mercato, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso, andamento del mercato immobiliare della zona. Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile "Valore di mercato" dell'immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto alla stima del bene pignorato, determinando il valore unitario che di seguito verrà applicato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 2 - Fabbricato Civile Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 4	386,63 mq	1.500,00 €/mq	€ 579.945,00	50,00	€ 289.972,50
				Totale lotto:	€ 289.972,50

**LOTTO 3 – TERRENO EDIFICABILE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA COSTA MARINA, 8 DISTINTO NEL N.C.T. AL FOGLIO 35 PARTICELLA 446**

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1985 al 05/02/2015	*****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		*****	17/12/1985	34112	17698
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CAGLIARI	15/01/1986	1086	866

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con la compravendita rogito dott. Miro Falchi, Notaio in Cagliari, viene venduta a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , la piena e perfetta proprietà del terreno in località “Costa Marina” distinto nel N.C.T. al foglio 35 mappale 446 (ex 182/aa).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari  
Iscritto a Cagliari il 17/10/1998  
Reg. gen. 25344 - Reg. part. 3995  
Importo: € 1.090.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano  
Iscritto a Cagliari il 19/04/2011  
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 1906  
Importo: € 185.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 07/10/2011  
Reg. gen. 29738 - Reg. part. 5319  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Arezzo  
Iscritto a Cagliari il 16/11/2011  
Reg. gen. 33942 - Reg. part. 5904  
Importo: € 800.000,00  
A favore \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 12/12/2012  
Reg. gen. 32344 - Reg. part. 3612  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Montebelluna (TV)  
Iscritto a Cagliari il 31/12/2012  
Reg. gen. 34424 - Reg. part. 3907  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*

### Trascrizioni



- **Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Cagliari il 08/04/2009

Reg. gen. 10631 - Reg. part. 7528

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 13/02/2013

Reg. gen. 3987 - Reg. part. 3222

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*



## DESCRIZIONE

Terreno edificabile in Quartu Sant'Elena, località Costa Marina, distinto nel N.C.T. al foglio 35 mapp. 446

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	558,00 mq	558,00 mq	1,00	558,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>558,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>558,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura

### CONDIZIONI

L'immobile si trova in buone condizioni

### PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

### DATI CATASTALI

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



35	446			Seminativo	3	558	1,15	0,86	
----	-----	--	--	------------	---	-----	------	------	--

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 13/10/2014	*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 35, Part. 446 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 558 Reddito agrario € 0,86

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area oggetto di pignoramento ricade in aree di interesse paesaggistico tutelate dalla legge cioè all'interno della fascia costiera così come perimetrata dal Piano Paesaggistico Regionale come si può rilevare dalla nota Prot. 76684/13426 del 06/11/2014 rilasciata dal Servizio Tutela del Paesaggio del Comune di Quartu Sant'Elena allegata alla presente. L'area ricade altresì in zona C "Espansione" sottozona C.F. "Sobborghi Giardino - Flumini S.Andrea". Il terreno è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico "Ru6" approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 48 del 21/05/1996 e non convenzionato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno non è edificato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del Lotto 3 è un lotto di terreno edificabile, attualmente non edificato con accesso diretto dalla Via Costa Marina N° 8. Tale terreno allo stato attuale, come già accennato, viene utilizzato come accesso alla porzione di villetta bifamiliare di cui al Lotto 2 in possesso della famiglia\*\*\*\*\*. Tale terreno della superficie di 558 mq come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Quartu Sant'Elena, ricade in zona C "Espansione" sottozona C.F. "Sobborghi Giardino - Flumini S.Andrea". Il terreno è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico "Ru6", approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 48 del 21/05/1996 ma non ancora convenzionato. Tale terreno ricade altresì in aree di interesse paesaggistico tutelate dalla legge - Fascia costiera così come perimetrata dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.G.R. N° 36/7 del 05/09/2006.

Come previsto dall'art. 12 delle N.T.A. del PUC allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che per i parametri di sottozona l'indice territoriale massimo per gli ambiti ex F.E.R,D" e "G" 0,20 mc/mq e indice fondiario massimo 0,75 mc/mq. Lotto minimo 500 mq.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in possesso dalla famiglia \*\*\*\*\* che lo utilizza in virtù della scrittura privata di promessa di vendita del 04/07/2001.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

I possessori dell'immobile hanno dichiarato che essendo l'immobile all'interno di una comunione esistono oneri di natura condominiale che devono essere sostenuti per la manutenzione delle strade ecc.

## PATTI

---

Risulta una scrittura privata di promessa di vendita che si allega alla presente con la quale il sig. \*\*\*\*\* promette di vendere al sig. \*\*\*\*\* l'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 mapp. 446.

## SERVITÙ

---

Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

## STIMA

---

---

### LOTTO 3

---

- **Bene 3** - Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina N° 8 distinto nel N.C.T. al foglio 35 mapp. 446 qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 111.600,00

Per la stima di questo terreno si è tenuto conto del fatto che il terreno ricade all'interno di un piano di risanamento non ancora convenzionato, e della incertezza sulla possibilità di edificazione all'interno del lotto in quanto come si può verificare dal certificato di destinazione urbanistica, la possibilità edificatoria è ammessa ma è alquanto vaga. Infatti la dimensione del lotto (> di 500 mq) consentirebbe l'edificazione, con un indice territoriale di 0,20 mc/mq e un indice fondiario di 0,75 mc/mq sulla base di un "Progetto Guida".



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 3 - Fabbricato Civile Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 8	558,00 mq	200,00 €/mq	€ 111.600,00	100,00	€ 111.600,00
Totale lotto:					€ 111.600,00

**LOTTO 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLASIMIUS (CA) - LOCALITÀ IS TRAIAS  
DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 23 PARTICELLA 2168 SUB 54**

**PROVENIENZA VENTENNALE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 05/02/2015	*****	<b>ATTO DI PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		*****	27/12/1990	20445	6705
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CAGLIARI	23/01/1991	2536	2091		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'atto di permuta i \*\*\*\*\*, in regime di comunione dei beni, cedono a titolo di permuta, al sig. \*\*\*\*\* l'immobile sito in Villasimius lottizzazione "Is Traias" distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 mappale 2158 (2168) sub. 54, piano 1°, scala A, interno 43. Registrato in Cagliari, in data 23/01/1991, ai nn. 2536/2091 e successiva nota di trascrizione in rettifica d'ufficio pubblicata in data 22/02/1991 ai nn. 4852/3758

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

## Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari  
Iscritto a Cagliari il 17/10/1998  
Reg. gen. 25344 - Reg. part. 3995  
Importo: € 1.090.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano  
Iscritto a Cagliari il 19/04/2011  
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 1906  
Importo: € 185.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 07/10/2011  
Reg. gen. 29738 - Reg. part. 5319  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Arezzo  
Iscritto a Cagliari il 16/11/2011  
Reg. gen. 33942 - Reg. part. 5904  
Importo: € 800.000,00  
A favore di Banca popolare \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 12/12/2012  
Reg. gen. 32344 - Reg. part. 3612  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di risparmio di Cesena SPA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Montebelluna (TV)  
Iscritto a Cagliari il 31/12/2012  
Reg. gen. 34424 - Reg. part. 3907  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*
- Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 13/02/2013  
Reg. gen. 3987 - Reg. part. 3222  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*





## DESCRIZIONE

Abitazione di tipo civile in Villasimius, località "Accus Is Traias" distinta nel N.C.E.U. al Foglio 23 particella 2168 (anziché 2158) sub 54.



## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,43 mq	77,75 mq	1,00	77,75 mq	2,65 m	Primo
Balcone scoperto	4,34 mq	5,27 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,07 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CONFINI



L'immobile oggetto di pignoramento è un piccolo appartamento per vacanze individuato con il numero 43, ubicato nel fabbricato N° 12 scala A, confinante con scala condominiale, viabilità di lottizzazione e fabbricato n. 46.

## CONDIZIONI

L'immobile si trova in buone condizioni

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale.



## DATI CATASTALI

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

	23	2168	54		A2	5	4		237,57		
--	----	------	----	--	----	---	---	--	--------	--	--

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1983 al 15/12/1990	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23,, Part. 2168,, Sub. 4,, Zc. , Categoria A2 Cl.2,, Cons. 4, Superficie catastale , Rendita € 564,00 Piano ,
Dal 15/12/1990 al 27/04/2006	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 2168, Sub. 54 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 167,33
Dal 11/01/2007 al 13/10/2014	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 2168, Sub. 54 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 237,57

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sito in Comune di Villasimius ricade all'interno di una lottizzazione convenzionata in zona "F - Turistica" ed in particolare la lottizzazione "Accus Is Traias I". Pertanto le prescrizioni urbanistiche ammissibili sono quelle dettate dal relativo piano di lottizzazione. All'interno della lottizzazione non esiste alcuna possibilità edificatoria come deliberato dal Consiglio Comunale di Villasimius con Deliberazione N° 002 del 19/01/2007 poichè la volumetria già realizzata in zona F nel territorio comunale ha un saldo in negativo rispetto alla capacità massima insediativa.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villasimius si è potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con regolare Concessione Edilizia N° 87 del 05.12.1982. Successivamente in data 28.11.1987 è stata presentata dal liquidatore della Società "Is Traias S.r.l", un

progetto per la trasformazione di volumi tecnici in ripostigli approvato con Concessione Edilizia N°105 del 01.10.1998. In data 13/12/2004 con nota Prot. 18726 è stata presentata dal Sig. \*\*\*\*\* domanda relativa alla sanatoria degli illeciti edilizi ai sensi della Legge N° 326 del 24/11/2003 e della L.R. N° 4 del 26/02/2004. In seguito, in data 03/05/2006, con nota Prot. 6696 è stata integrata tale pratica con l'accatastamento regolarmente approvato dall'Agenzia delle Entrate.

Dalla nota rilasciata, su richiesta della scrivente, dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Villasimius che si allega alla presente, la pratica di Condono N° 536/2004 è sospesa in attesa della presentazione della sotto riportata documentazione tra cui:

- Dichiarazione di non pregiudizio ai sensi dell'art. 167 del D.LGS 42/04 rilasciata dall'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica che con nota Prot. 15248/GT/Ca del 22/05/2009 ha richiesto l'integrazione della documentazione;
- N° 3 copie di elaborati grafici di progetto, relazione e dichiarazione sulla dimensione e lo stato delle opere a firma di un tecnico abilitato dalla quale risulti l'idoneità statica e funzionale e l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico sanitario;
- rilievo dello stato di fatto con computo delle superfici coperte dei volumi e delle superfici utili e accessorie;
- Attestato di versamento delle successive rate dell'Oblazione pari a € 625,00;
- Attestato del versamento degli oneri concessori pari a € 383,50.

Gli ulteriori eventuali oneri a saldo saranno determinati dall'amministrazione al momento del rilascio della concessione in sanatoria.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il giorno 20/12/2014 alle ore 10,00, si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Villasimius. All'immobile si accede percorrendo la S.P 17 Cagliari-Villasimius, all'uscita dal paese in direzione Costa Rei nel Viale del Sud-Est è posto l'ingresso per la Lottizzazione Is Traias in località Porto Luna 2. L'immobile oggetto di pignoramento è un piccolo appartamento per vacanze individuato con il numero 43, ubicato nel fabbricato N° 12, scala A. Si accede all'appartamento attraverso una rampa di scala esterna al corpo di fabbrica che dalla strada di lottizzazione consente l'accesso ai vari appartamenti. L'edificio realizzato a gradoni, a mezza costa sulla collina, ha una struttura portante in muratura di tipo tradizionale. Gli orizzontamenti così come pure la copertura a falda inclinata sono del tipo misto in travetti in c.a. e laterizi. Nel complesso l'immobile è architettonicamente valido e ben curato. Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è buono. L'appartamento in oggetto è situato al piano primo del complesso turistico - residenziale e si accede attraverso una rampa di scala esterna al corpo di fabbrica ubicata sulla sinistra per chi accede all'appartamento dalla strada di lottizzazione. L'unità immobiliare ha una distribuzione interna composta da: pranzo - soggiorno di mq 22.35, disimpegno 1 di mq 3.52, bagno 1 di mq 3.48, letto 1 di mq 9.16, disimpegno 2 di mq 1.83, bagno 2 di mq 2.57, camera 2 di mq 15.69, ingresso /rip di mq 4.83 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 63.43. L'appartamento ha una superficie lorda di mq 77.75. A ciò va aggiunta la superficie della veranda di mq 4.34. L'altezza di interpiano al netto del solaio risulta essere di m 2.65, inferiore a m. 2,70 stabilita dalle norme igienico sanitarie per le abitazioni. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate di dimensioni adeguate, ad eccezione della camera da letto 2 che ha una superficie finestrata nettamente inferiore alla norma. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile

- Tamponature in muratura portante;
- Tramezzature in laterizio forato;
- Pavimento in grès ceramico;
- Battiscopa in grès ceramico;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile fratazzato;
- Tinteggiatura sulle pareti del tipo lavabile;
- Infissi esterni in alluminio;
- Porte interne in alluminio;

- Portoncino d'ingresso in alluminio
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato e a norma del D.M. N° 37/2008;
- Impianto di condizionamento a pompa di calore (split) nelle camere e nel pranzo soggiorno;



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il terreno al momento del sopralluogo risultava libero, incolto e in totale stato di abbandono.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Esistono oneri di natura condominiale all'interno del condominio "Is Traias" che devono essere sostenuti annualmente per la manutenzione delle strade, del verde, illuminazione pubblica, guardiania ecc. L'Amministratore del Condominio "\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*", su richiesta scritta della scrivente ha risposto che l'importo dovuto dal Sig. \*\*\*\*\* per il villino N° 43 è pari a € 1.316,91 per la quota condominiale relativa alla gestione Luglio 2014 - Giugno 2015.

## PATTI

---

Niente da dichiarare

## SERVITÙ

---

Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

## STIMA

---

### LOTTO 4

---

- **Bene 4** - Appartamento ubicato a Villasimius (CA) - Località "Accus Is Traias" distinta nel N.C.E.U. al Foglio 23 particella 2168 (anziché 2158) sub 54 - Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 253.024,00

La stima del valore dell'immobile in oggetto è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei

seguenti: - ubicazione della proprietà all'interno di un villaggio turistico in una zona di particolare bellezza e pregio ambientale a poche decine di metri da una spiaggia seppure pubblica quasi a servizio del villaggio; - funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso; - andamento del mercato immobiliare della zona. Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile "Valore di mercato" dell'immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto alla stima del bene pignorato, determinando il valore unitario che di seguito verrà applicato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 4</b> - Appartamento Villasimius (CA) - Località Is Traias	79,07 mq	3.200,00 €/mq	€ 253.024,00	100,00	€ 253.024,00
Totale lotto:					€ 253.024,00

**LOTTO 5 - TERRENO UBICATO A SERRAMANNA (VS) - LOCALITÀ MITZA LINUS**  
DISTINTO NEL N.C.T. AL FOGLIO 54 MAPP. 182, 183 E 391 DI HA 5.37.05

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROVENIENZA VENTENNALE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1991 al 16/10/2014	*****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LUIGI DE RISO	01/06/1991	20925	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CAGLIARI	19/06/1991	14674	10180		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

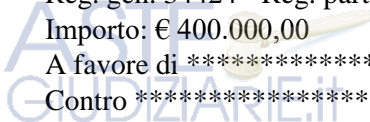


Con l'atto di compravendita rogito dott. Luigi De Riso, Notaio in Cagliari in data 01/06/1991 Rep. N° 20925. Con il suddetto atto viene venduta a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* la piena e perfetta proprietà dei terreni siti in Serramanna località "Mitza Linus" distinti nel N.C.T. al foglio 54 mappali 391 di ha 02.88.35, 182 di ha 01.24.35 e 183 di ha 01.24.35.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari  
Iscritto a Cagliari il 17/10/1998  
Reg. gen. 25344 - Reg. part. 3995  
Importo: € 1.090.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano  
Iscritto a Cagliari il 19/04/2011  
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 1906  
Importo: € 185.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 07/10/2011  
Reg. gen. 29738 - Reg. part. 5319  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Arezzo  
Iscritto a Cagliari il 16/11/2011  
Reg. gen. 33942 - Reg. part. 5904  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì  
Iscritto a Cagliari il 12/12/2012  
Reg. gen. 32344 - Reg. part. 3612  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Montebelluna (TV)  
Iscritto a Cagliari il 31/12/2012  
Reg. gen. 34424 - Reg. part. 3907  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*



## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 13/02/2013  
Reg. gen. 3987 - Reg. part. 3222  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*



## DESCRIZIONE

Terreno in Serramanna, in località "Mitza Linus", distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 182, 183 e 391 della superficie di ha 5.37.05

## CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tre appezzamenti di terreno adiacenti tra loro della superficie complessiva di ha 5.37.05 situati in Comune di Serramanna, località "Mitza Linus" distinti nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 182, 183 e 391. Tale appezzamento di terreno confina in parte con la strada comunale che da Serramanna conduce alla S.S. 196 e con i mappali 403, 406 e 387.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	53705,00 mq	53705,00 mq	1,00	53705,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53705,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53705,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, infatti i tre lotti di terreno, pur potendo essere suddivisi tra loro e venduti separatamente, non sono autonomamente accessibili in quanto esiste il canale del Corsorzio di Bonifica che consente l'accesso con un solo varco.

## CONDIZIONI

I terreni allo stato attuale risultano incolti.



## PARTI COMUNI

Niente da segnalare.



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
54	182				Seminativo	3	1.24.35	38,53	28,9	
54	183				Seminativo irriguo	U	1.24.35	96,33	41,74	
54	391				Seminativo	3	2.88.35	89,35	67,01	

### *Corrispondenza catastale*

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente, infatti il terreno è incolto

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Esiste corrispondenza tra i titolari catastali ed i titolari reali.

### NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto del pignoramento sono inseriti nel Piano Urbanistico comunale del Comune di Serramanna, in una zona omogenea "E" a destinazione Agricola nella quale sono ammesse le seguenti costruzioni:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificati come industriali;
- fabbricati per l'agriturismo;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

Per le costruzioni di cui sopra dovranno essere applicati i sotto riportati indici massimi:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d);
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche ecc;

Per le opere di cui alla lettera a) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con delibera del consiglio comunale in presenza di particolari esigenze aziendali.



La superficie minima di intervento è stabilita in 10.000 mq, compreso per le residenze e 5000 mq per gli impianti terricoli, orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici.

In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a 4,00 m direttamente collegata con la viabilità pubblica.

I fabbricati devono distare dai confini del lotto non meno di m 10,00 riducibili a m 5,00 qualora la larghezza del lotto sia inferiore a 30,00 m.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Serramanna in data 16/10/2014.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna non è stato possibile individuare alcun progetto presentato relativamente ai terreni oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il giorno 09/01/2015 alle ore 10,00 si è effettuato il sopralluogo presso il lotto di terreno pignorato sito in Serramanna località "Mitza Linus". Tale terreno è costituito da tre appezzamenti di terreno adiacenti distinti nel N.C.T. al Foglio 54, mappali 182 di ha 1.24.35, 183 di ha 1.24.35 e 391 di ha 2.88.35. Il terreno è ubicato a circa 1,5 Km dal centro abitato di Serramanna. Si accede, per chi arriva da Cagliari percorrendo la S.S 196 in direzione Villasor – Villacidro e si devia a destra all'incrocio con la strada comunale completamente asfaltata, che dalla S.S. 196 conduce a Serramanna. La forma del lotto risulta essere rappresentata da un triangolo quasi regolare con un lato che si affaccia in parte sulla strada precedentemente menzionata. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura che al momento del sopralluogo risultava incolta e abbandonata. Attualmente nel terreno non è presente alcun fabbricato e risulta privo di recinzione che delimiti l'intera proprietà.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il terreno al momento del sopralluogo risultava libero, incolto e in totale stato di abbandono.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

---

I terreni oggetto di pignoramento sono liberi e in possesso del pignorato.

## SERVITÙ

Non risultano sui terreni vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

Risulta gravante sul terreno distinto nel N.C.T. al foglio 54 mappale 391 una servitù di passaggio e acquedotto come da nota di trascrizione dell'atto amministrativo portante istituzione di Servitù di passaggio e acquedotto a favore del Demanio dello Stato, con sede in Roma, derivante da atto amministrativo emesso dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale in data 06/12/2006 Rep. N° 1/1. Registrata in Cagliari in data 12/01/2007, Casella N° 1460, Art. N° 1160.

## STIMA

- **Bene 5** - Terreno ubicato a Serramanna (VS) - Località Mitza Linus di ha 5.37.05 distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 182, 183 e 391.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 134.262,50

La stima del valore dei terreni essendo stati sottoposti ad opere di miglioramento fondiario, quali impianti di irrigazione, sistemazione dei terreni, decespugliamenti, spiетramenti, quindi tutti interventi volti ad aumentare il reddito e il valore del fondo si ritiene adeguato il criterio di stima al più probabile "Valore di mercato" che la moderna dottrina dell'estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando pertanto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dei terreni, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori agricoli e tecnici, e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, si è proceduto alla stima dei beni pignorati, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 5 - Terreno Serramanna (VS) - Località Mitza Linus	53705,00 mq	2,00 €/mq	€ 107.410,00	100,00	€ 107.410,00
				Totale lotto:	€ 107.410,00

## RIEPILOGO STIME

- **LOTTO 1** - quota pari a ½ del fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 2 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub 8 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab - ac

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

**Valore di stima del bene: € 541.282,00**

**Valore Quota in Vendita (½): € 270.641,00**

**LOTTO 2** - Fabbricato Civile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 4  
- quota pari a 1/2 dell' abitazione di tipo civile in località Costa Marina distinta nel N.C.E.U. al Foglio 35 particella 447 sub 7 costruita su terreno censito al Foglio 35 mapp 182/ab - ac..  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

**Valore di stima del bene: € 579.945,00**

**Valore Quota in Vendita (1/2): € 289.972,50**



- **LOTTO 3** - Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 8 distinto nel N.C.T. al foglio 35 mapp. 446 qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 111.600,00**

**Valore Quota in Vendita: € 111.600,00**

- **LOTTO 4** - Appartamento ubicato a Villasimius (CA) - Località "Accus Is Traias" distinta nel N.C.E.U. al Foglio 23 particella 2168 (anziché 2158) sub 54 - Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 253.024,00**

**Valore Quota in Vendita: € 253.024,00**

- **LOTTO 5** - Terreno ubicato a Serramanna (VS) - Località Mitza Linus di ha 5.37.05 distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 182, 183 e 391.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 107.410,00**

**Valore Quota in Vendita: € 107.410,00**

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

Monserrato, li 16/03/2015



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Mastinu Roberta

