

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ASTE
GIUDIZIARIE®
nella Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 203/91

udienza di incarico del 13/06/2008

ASTE
GIUDIZIARIE®

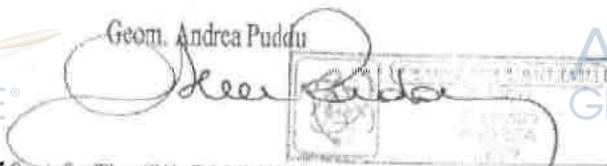
Il Giudice:

Dott.ssa Claudia Beelli

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Geom. Andrea Puddu

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Andrea Puddu, Via Austria n° 4, scala FI - 09045 Quarta Sant'Elena (CA) - Tel. 368-647678 - e-mail: andrea.puddu@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

- foto aeree
- stralci, planimetrie e visure catastali
- documentazione fotografica
- scritture private

ASTE
GIUDIZIARIE®

Novembre 2008

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA CAUSA CIVILE PROMOSSA DA ██████████ CON-
TRO LA SIG.ra ██████████ NATA A ██████████ IL
██████████ ED ISCRITTA AL N° 203/91 DELLE PROCEDURE ESECU-
TIVE N.R.G.E.J. - CRON. 3526 - REG. INC. 93/08.

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Belelli

Il Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Puddu

INDICE

| | | |
|---|------|----|
| 1. - NOMINA DEL CONSULENTE TECNICO | pag. | 1 |
| 2. - FORMULAZIONE DEI QUESITI | " | 2 |
| 3. - MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE | " | 5 |
| 4. - SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA | " | 7 |
| 5. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI | " | 8 |
| 6. - RISPOSTE AI QUESITI | " | 13 |

1. - NOMINA DEL CONSULENTE TECNICO


Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Claudia Belelli, con provvedimento della S.V. del 20/03/2008, io sottoscritto Geom. Andrea Puddu, nato a Cagliari il 12/06/1969, Cod.Fisc. PDD NDR 69H12 B354P, residente a Quartu S.Elena in Via Austria n° 4, scala E1, Tel. 368-647678, e-mail: andrea.pud@tiscali.it, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2079 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe.

2. FORMULAZIONE DEI QUESITI

In data 13/06/2008 il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

- 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 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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, accessori e

ASTE GIUDIZIARIE  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; e) 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, 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;

ASTE GIUDIZIARIE

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;

ASTE GIUDIZIARIE

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

ASTE GIUDIZIARIE

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;

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

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.

3. - MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

a) restituisse i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta

formando compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

allegasse 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);

allegasse 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;

d) intervenisse 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 e parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione autorizzava inoltre il sottoscritto C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione od af-

fitto registrati) e a procedere all'espletamento di tutte le pratiche catastali necessarie al fine della predisposizione dei lotti ed, in particolare, frazionamento ed accatastamento di immobili.

Disponeva inoltre che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione fornissero sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Ordinava inoltre al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al sottoscritto C.T.U. autorizzando quest'ultimo ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica al fine di effettuare il sopralluogo all'immobile da stimare in ipotesi in cui l'esecutato avesse assunto reiteratamente atteggiamenti non collaborativi, nonchè a richiedere l'intervento di un fabbro od altro artigiano per avere accesso all'immobile pignorato.

Nella stessa sede assegnava al sottoscritto C.T.U. un acconto di € 500,00 posto provvisoriamente a carico, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c. del creditore pignorante.

A seguito dell'incarico affidatomi fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 02/07/2008 alle ore 9,00 per un primo sopralluogo ricognitivo ove sono siti i beni.

4. - SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

Come da incarico conferito il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, così compendiatamente:

- il giorno stabilito 02 luglio 2008 alle ore 9,00, recatomi sul posto, accedevo ai luoghi per un primo sopralluogo ricognitivo al fine

dell'individuazione della posizione degli immobili;

- lettura e ricostruzione cronologica degli atti;
- accesso presso l'UTE di Cagliari per i necessari accertamenti catastali;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale e Ufficio Condono del Quartu Sant'Elena per i necessari accertamenti tecnico-amministrativi;

- il giorno 04 ottobre 2008 alle ore 9,00, recatomi sul posto, accedevo ai luoghi per il sopralluogo al fine del rilievo metrico e fotografico del lotto edificabile nella lottizzazione Salmagi;

- il giorno 29/10/2008 accesso all'Agenzia del Territorio per richiesta Ispezione Ipotecaria;

- ripetuti sopralluoghi presso il lotto della lottizzazione Tanca Fiorita ove è presente un fabbricato per civile abitazione al fine di ac-

cedere all'interno dell'immobile per i necessari accertamenti; l'accesso non è stato possibile fino a quando è stato rintracciato l'attuale possessore Sig. [REDACTED] il quale ha finalmente consentito l'accesso al fabbricato per le opportune operazioni peritali in data 11/11/2008.

4. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del pignoramento, secondo quanto indicato nell'Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento Immobiliare, sono i seguen-

PROPRIETA [REDACTED]

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA :

1) intera proprietà del lotto di area edificabile in località "S'Arenargiu", distinto in catasto al Fg. 67 Mapp. 55 di ha. 00.15.00

2) quota pari a 1/2 del lotto di area edificabile facente parte della lottizzazione "Tanca Fiorita", distinto in catasto al Fg. 38 Mapp. 330 ex 277 parte (erroneamente citato 27), di ha. 00.03.29.

Area di mq 1500 distinta in catasto al Fg. 67 mapp. 55 in località S'Arenargiu nel Comune di Quartu Sant'Elena

Trattasi di area edificabile, denominata lotto n° 1 della Lottizzazione "Salmagi" lungo il litorale di Quartu Sant'Elena, distinto in catasto al Fg. 67 mapp. 55 di mq 1500.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica il lotto edificabile in oggetto è ricadente, secondo quanto previsto dal P.U.C. di Quartu Sant'Elena, in Zona F - subzona L - Lottizzazioni esistenti.

Le Norme di Attuazione della lottizzazione in esame disciplinano l'edificabilità dei lotti e in particolare per il lotto in esame come qui di seguito:

| | |
|--|------------|
| superficie del lotto | Mq 1500,00 |
| indice di copertura | Mq/mq 1/10 |
| indice di fabbricabilità fondiario | Mc/mq 0,44 |
| superficie coperta massima edificabile | Mq 150 |
| volumetria massima edificabile | Mc 660 |

altezza massima (parallela all'andamento
naturale del terreno) Mt. 4,00

distanze dai confini Mt. 6,00

L'approvazione di un eventuale progetto edilizio è
subordinata al rilascio del Nulla-Osta di competenza
dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S. e del
Corpo Forestale.

Dalla lettura degli atti amministrativi risulta che
la lottizzazione Salmagi è stata regolarmente appro-
vata e convenzionata in data 20/07/1972 e 24/11/1975
con atti n° 146 - 10 di repertorio.

Il lotto in oggetto è inserito in una lottizzazione
dotata di tutte le infrastrutture primarie e secon-
darie: strade interne e di collegamento con la Stra-
da Provinciale S.P. 1.42 - Quartu - Villasimius, al-
lacci idrici, fognari, elettrici e telefonici.

Il lotto edificabile si presenta ineditato, privo
di recinzione, con morfologia in leggero pendio e
ricoperto di macchia mediterranea tipica del conte-
sto in cui si trova.

La lottizzazione di cui è parte integrante il lotto
in esame è prevalentemente edificata da ville con
tipologia unifamiliare o bifamiliare.

* Area di mq 329 distinta in catasto al Fg. 38 mapp. 330 in lottizzazione

Tanca Fiorita nel Comune di Quartu Sant'Elena

Trattasi di area, parte di un più ampio lotto edificabile della Lottizzazione "Tanca Fiorita" lungo il litorale di Quartu Sant'Elena, distinto in catasto al Fg. 38 mapp. 330 (ex 277 parte - erroneamente citato 27 nell'atto di pignoramento), di ha. 00.03.29. Dalla lettura degli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che la Lottizzazione Tanca Fiorita è stata regolarmente approvata in data 28/04/1973.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica il lotto edificabile in oggetto è ricadente, secondo quanto previsto dal P.U.C. di Quartu Sant'Elena, in Zona F - subzona L - Lottizzazioni esistenti.

Le Norme di Attuazione della lottizzazione in esame disciplinano l'edificabilità dei lotti come qui di seguito:

| | |
|------------------------------------|------------|
| Indice di copertura | Mq/mq 1/6 |
| Indice di fabbricabilità fondiario | Mc/mq 0,35 |

Il lotto in oggetto, ubicato in via dell'Autonomia Regionale Sarda n° 45 angolo Via Baronie, è inserito in una lottizzazione dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie: strade interne e di collegamento, allacci idrici, fognari, elettrici e telefonici.

Sul lotto in oggetto, recintato fronte strada con muratura in blocchi di c/cis intonacati e tinteggiati, insiste un fabbricato per civile abitazione l'accesso al quale è stato alquanto difficoltoso poiché, durante i ripetuti sopralluoghi effettuati, risultava disabitato. Soltanto dopo ricerche incro-

ciate ho potuto rintracciare l'attuale possessore sig. [REDACTED] il quale ha consentito

l'accesso al fabbricato in oggetto per le relative operazioni peritali.

Il fabbricato presente avente tipologia in villetta unifamiliare è stato edificato in assenza di Concessione/Licenza edilizia negli anni 1978-80, originariamente con struttura precaria e successivamente modificato e ampliato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale ho potuto accertare che a nome dell'allora comproprietario [REDACTED] è stato presentato un progetto di ampliamento per la realizzazione del fabbricato in oggetto, in data 03/03/1977 (prot. int) prot. 2194 del 16/02/1977, per il quale la Com-

missione Edilizia in data 06/04/1977 ha espresso parere sfavorevole "in quanto l'inserimento del fabbricato nel contesto della lottizzazione Tanca Fiorita non corrisponde al planovolumetrico della lot-

lizzazione stessa".

Tale dato risulta importante per capire che il lotto in oggetto non risulta autonomamente edificabile in quanto non identificato come lotto individuale della lottizzazione Tanca Fiorita quindi, anche ai fini della stima del valore, non è possibile ipotizzare una eventuale demolizione dell'esistente e di una nuova edificazione più razionale.

Il fabbricato in oggetto non risulta legittimato da alcuna Concessione in Sanatoria quindi risulta completamente abusivo.

Allo stato attuale il fabbricato è composto al piano terra da ingresso - pranzo - soggiorno - bagno - ripostiglio e camera da letto per una superficie utile abitabile (S.U.) di mq 32,50, superficie lorda abitabile (S.L.) di mq 42,47 e giardino di pertinenza di mq 286.

6. - RISPOSTE AI QUESITI

Con la scorta degli elementi acquisiti nel corso dei sopralluoghi e dall'esame della documentazione prodotta dalle parti e acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Ufficio Condono, l'Ufficio Tecnico Erariale e l'Ufficio dei Registri Immobiliari, le risposte ai quesiti posti sono le seguenti assegnando fin d'ora l'identificativo di "lotto" a ciascuno dei beni immobili trattati:

- **Lotto n° 1:** area edificabile in località "S' Arenargiu", distinta in catasto

al Fg. 67 Mapp. 55 di ha. 00.15.00 nel Comune di Quartu Sant'Elena

- Lotto n° 2: area edificabile distinta in catasto al Fg. 38 Mapp. 330 ex 277 parte (erroneamente citato 27), di ha. 00.03.29 nel Comune di Quartu Sant'Elena:
 - *QUESITO n° 1*

Estratto del catasto

Come risulta dalle visure catastali allegate alla presente:

- Lotto n° 1: al Fg. 67 Mapp. 55 di ha. 00.15.00 nel Comune di Quartu Sant'Elena
- Lotto n° 2: Fg. 38 Mapp. 330 ex 277 parte (erroneamente citato 27), di ha. 00.03.29 nel Comune di Quartu Sant'Elena

Inscrizioni e trascrizioni

Dal prospetto riassuntivo predisposto di seguito, relativo alla lettura degli atti allegati al fascicolo, si può riscontrare la continuità dei passaggi di proprietà dei beni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, che risulta eseguito in data 09/05/1991, trascrizione del 03/07/1991 Cas. 15907 Art. 11055.

Esecutato: Sig. [REDACTED]

Lotto n° 1

- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita, in data 19/12/1970 Cas. 19902 Art. 16844, di un terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. Medau Nou, distinto in catasto al Fg. 67 mapp. 5 sub b di mq 314.250 e sub c di mq 1.630, a favore della Soc. [REDACTED] e contro [REDACTED] per le quote

loro spettanti pari complessivamente a $\frac{3}{4}$.

- Nota di trascrizione dell'atto di vendita, in data 28/12/1970 Cas. 20353 Art. 17267, di un terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. Medau Nou, distinto in catasto al Fg. 67 mapp. 5 sub b di mq 314.250 e sub c di mq 46.630, a favore della Soc. [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota spettante pari a 1/4.
- Nota di trascrizione dell'atto di Verbale di deposito del regolamento interno della [REDACTED], in data 10/03/1976 Cas. 4121 Art. 3578, per l'assegnazione ai soci dei lotti siti in Quartu Sant'Elena Loc. S'Arenargiu, su aree distinte in catasto al Fg. 67 mapp. 5 sub b - c e Fg. 68 mapp. 6 della superficie complessiva di mq 368.226.
- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita con cessione gratuita, in data 21/11/1978 Cas. 17373 Art. 14210, delle aree di cessione per strade, parcheggi, verde e servizi pubblici, a favore del Comune di Quartu Sant'Elena e contro [REDACTED] e suoi soci.
- Nota di trascrizione dell'atto di assegnazione del lotto di terreno, a favore di [REDACTED] (iscritta al n° 154 del Libro dei soci), contro [REDACTED] in data 13/04/1979 Cas. 7190 Art. 5978, sito in Quartu Sant'Elena Loc. S'Arenargiu, denominato lotto n° 1, distinto in catasto al Fg. 67 mapp. 55 di mq 1.500.
- Nota di iscrizione di ipoteca, in data 20/12/1988 Cas. 29367 Art. 3863, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] di vari beni immobili tra i quali il terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. S'Arenargiu, distinto in catasto al Fg. 67 mapp. 55 di mq 1.500, e successiva Domanda di Annotazione, in data 04/02/1993 Cas 2570 Art. 414, nella quale vengono liberati alcuni beni immobili ma non il lotto in esame.

- Nota di iscrizione di ipoteca, in data 23/12/1988 Cas. 29874 Art. 3904, a

favore del [REDACTED] e contro [REDACTED] di vari beni immo-

bili tra i quali il terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. S'Arenargiu, di-

stinto in catasto al Fig. 67 mapp. 55 di mq 1.500.

- Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale, in data 24/12/1988 Cas. 29876

Art. 3905, a favore dell' [REDACTED] e contro

[REDACTED] di vari beni immobili tra i quali il terreno sito in Quartu

Sant'Elena Loc. S'Arenargiu, distinto in catasto al Fig. 67 mapp. 55 di mq

1.500.

- Nota di iscrizione di ipoteca, in data 02/01/1989 Cas. 29 Art. 1, a favore

del [REDACTED] contro [REDACTED] di vari beni immobili tra i

quali il terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. S'Arenargiu, distinto in ca-

tasto al Fig. 67 mapp. 55 di mq 1.500.

- Nota di iscrizione di ipoteca, in data 24/01/1989 Cas. 2189 Art. 168, a fa-

vore della [REDACTED] e contro [REDACTED] di vari

beni immobili tra i quali il terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc.

S'Arenargiu, distinto in catasto al Fig. 67 mapp. 55 di mq 1.500.

- Nota di iscrizione di concessione ipoteca, in data 03/03/1989 Cas. 6159

Art. 505, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] del terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. S'Arenargiu, distin-

to in catasto al Fig. 67 mapp. 55 di mq 1.500.

- Nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare, in data

28/04/1990 Cas. 11714 Art. 8395, a favore della [REDACTED] e

contro [REDACTED] del terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc.

S'Arenargiu, distinto in catasto al Fig. 67 mapp. 55 di mq 1.500.

- Nota di trascrizione di atto di citazione, in data 06/11/1989 Cas. 28236 Art. 20734, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] del terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. S' Arenargiu, distinto in catasto al Fg. 67 mapp. 55 di mq 1.500.

- Nota di trascrizione di atto di pignoramento giudiziario, in data 03/07/1991 Cas. 15907 Art. 11055, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] del terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. S' Arenargiu, distinto in catasto al Fg. 67 mapp. 55 di mq 1.500.

Lotto n° 2

- Nota di trascrizione dell'atto di vendita, in data 15/11/1961 Cas. 14251 Art. 11941, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] di un terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. Sa Tanca, distinto in catasto al Fg. 38 mapp. 85 sub a di mq 7240, 86 sub a di mq 8240, 102 sub a di mq 104750, mapp. 33 sub b di mq 13835, 39 di mq 2510.

- Nota di trascrizione dell'atto di vendita, in data 21/12/1977 Cas. 19687 Art. 16665, a favore di [REDACTED] (per ½) e contro [REDACTED] di un terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. Sa Tanca, distinto in catasto al Fg. 38 mapp. 277 (ex 102 sub cz).

- Nota di trascrizione dell'atto di vendita, in data 26/11/1982 Cas. 25424 Art. 20683, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] di un terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. Sa Tanca, distinto in catasto al Fg. 38 mapp. 277 (proveniente dal frazionamento del 277 originario di mq 1555) di mq 1226.

- Nota di trascrizione, in data 07/11/1989 Cas. 28347 Art. 20805, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] di un terreno sito in Quartu Sant'Elena Loc. Tanca Fiorita, distinto in catasto al Fg. 38 mapp. 277 sub B.

Iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dalla visura effettuata presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari in data 29/10/2008 ho potuto verificare la corrispondenza e idoneità dei dati agli atti.

Mappe censuarie e Certificati di Destinazione Urbanistica

All'interno del fascicolo ho potuto verificare la presenza degli stralci catastali allegati ai certificati di destinazione urbanistica. Le mappe censuarie rispondono ad una corretta e reale individuazione degli immobili e i Certificati di Destinazione Urbanistica contengono tutti gli elementi identificativi e di conformità alle Norme Urbanistiche vigenti attualmente in relazione al Piano Urbanistico del Comune di Quartu Sant'Elena e del Piano Paesaggistico Regionale.

In fase di accertamento e verifica ho potuto acquisire la planimetria catastale del fabbricato sito in via Dell'Autonomia Regionale Sarda angolo Via Barone e le visure catastali inerenti le due aree oggetto della presente perizia (si allegano in copia).

Eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Dagli accertamenti effettuati non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti

QUESTO n° 2

Lotto n° 1

Area edificabile, denominata lotto n° 1 della Lotterizzazione "Salmagi" lungo il litorale di Quartu

ASTE
GIUDIZIARIE

Sant'Elena, distinto in catasto al Fg. 67 mapp. 55
di mq 1500.

ASTE
GIUDIZIARIE

Il lotto in oggetto è inserito in una lottizzazione
dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie: strade interne e di collegamento con la Strada Provinciale S.P. 1.42 - Quartu - Villasimius, allacci idrici, fognari, elettrici e telefonici.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il lotto edificabile si presenta inedito, privo di recinzione, con morfologia in leggero pendio e ricoperto di macchia mediterranea tipica del contesto in cui si trova.

ASTE
GIUDIZIARIE

La lottizzazione di cui è parte integrante il lotto in esame è prevalentemente edificata da ville con tipologia unifamiliare o bifamiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto n° 2

Trattasi di area, parte di un più ampio lotto edificabile della Lottizzazione "Tanca Fiorita" lungo il litorale di Quartu Sant'Elena, distinto in catasto al Fg. 38 mapp. 330 (ex 277 parte - erroneamente citato 27 nell'atto di pignoramento), di ha. 00.03.29.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il lotto in oggetto, ubicato in via dell'Autonomia Regionale Sarda n° 45 angolo Via Baronie, è inserito in una lottizzazione dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie: strade interne e di collegamento, allacci idrici, fognari, elettrici e te-

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

telefonici.

Sul lotto in oggetto, recintato fronte strada con muratura in blocchi di c.a. intonacati e tinteggiati, insiste un fabbricato per civile abitazione l'accesso al quale è stato alquanto difficoltoso poichè, durante i ripetuti sopralluoghi effettuati,

risultava disabitato. Soltanto dopo ricerche incruciate ho potuto rintracciare l'attuale possessore

Sig. [REDACTED] il quale ha consentito l'accesso al fabbricato in oggetto per le relative operazioni peritali.

Allo stato attuale il fabbricato è composto al piano terra da ingresso - pranzo - soggiorno - bagno - ripostiglio e camera da letto per una superficie utile abitabile (S.U.) di mq 32,50, superficie terra abitabile (S.L.) di mq 42,47 e giardino di pertinenza di mq 286.

▪ **QUESITO n° 3**

Lotto n° 1

Dalla lettura degli atti ho potuto accertare la corrispondenza tra la descrizione attuale dell'immobile e quella indicata nel pignoramento il quale consente la mancata identificazione dell'immobile in oggetto.

Lotto n° 2

Dalla lettura degli atti ho potuto accertare la non

corrispondenza tra la descrizione attuale

dell'immobile e quella indicata nel pignoramento.

L'area in oggetto, parte di un più ampio lotto edificabile della Lottizzazione "Tanca Fiorita", è ubicata in Via Dell'Autonomia Regionale Sarda angolo Via Baronie e distinta in catasto al Fg. 38 mapp.

330 (ex 277 parte) - erroneamente citato "27 parte"

nell'atto di pignoramento - di ha. 00.03.29.

Il dato indicato nel pignoramento (27 parte) è evidentemente un errore materiale in quanto quello corretto è "277 parte" della corretta superficie di mq

329. Il lotto in esame era cioè parte, in origine, di un più ampio mappale (277) di mq 1555 fino al

frazionamento catastale n. 1352.1/1978 il quale ha definito il lotto in esame come mappale 330 di mq

329.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali e corretti, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

▪ QUESITO n° 4

Lotto n° 1

Trattasi di area inedificata, non risultano necessarie variazioni catastali di aggiornamento. L'area è

dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S. e del
Corpo Forestale.

Dalla lettura degli atti amministrativi risulta che
la lottizzazione Salmagi è stata regolarmente appro-
vata e convenzionata in data 20/07/1972 e 24/11/1975
con atti n° 146 - 10 di repertorio.

Lotto n° 2

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urba-
nistica il lotto edificabile in oggetto è ricadente,
secondo quanto previsto dal P.U.C. di Quartu
Sant'Elena, in Zona F subzona L - Lottizzazioni
esistenti.

Dalla lettura degli atti effettuata presso l'Ufficio
Tecnico Comunale risulta che la Lottizzazione Tanca
Fiorita è stata regolarmente approvata in data
28/04/1973.

L'approvazione di un eventuale progetto edilizio ov-
vero di un Condono Edilizio è subordinata al rila-
scio dei Nulla-Osta di competenza dell'Ufficio Tute-
la del Paesaggio della R.A.S..

▪ *QUESITO n° 6*

Lotto n° 1

Trattasi di area inedificata.

Lotto n° 2

Il fabbricato presente avente tipologia in villetta

ASTE
GIUDIZIARIE

unifamiliare è stato edificato in assenza di Concessione/Licenza edilizia negli anni 1978-80, originariamente con struttura precaria e successivamente modificato e ampliato. Non risultano presentate Domande di Sanatoria né rilasciate relative Concessioni Edilizie o in Sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE

Il fabbricato, realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia in data antecedente il 31/03/2003, è sanabile in base alla Legge 326 del 24/11/2003 e Legge Regionale n° 04 del 26/02/2004.

Data di ultimazione: entro il 31/03/2003

Tipologia d'abuso:

Calcolo dell'oblazione

Superficie Utile abitabile (S.U.) = Mq 32,50

ASTE
GIUDIZIARIE

$Mq\ 32,50 \times \text{€}/mq\ 100,00 = \text{€}\ 3250,00$

ASTE
GIUDIZIARIE

Calcolo degli Oneri concessori (numero di abitanti da 10.001 a 100.000)

$Mq\ 32,50 \times \text{€}/mq\ 55,00 = \text{€}\ 1787,50$

ASTE
GIUDIZIARIE

Ai fini del rilascio della Concessione in Sanatoria deve essere richiesto e rilasciato il Nulla-Osta Paesaggistico di competenza RAS.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

■ QUESITO n° 7

È possibile vendere i beni pignorati in più lotti; come già individuati in fase di descrizione

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

nei punti precedenti si provvede alla formazione di n° 2 (due) lotti come di seguito indicati:

- Lotto n° 1: area edificabile in località "S'Arcnargiu", distinta in catasto al Fg. 67 Mapp. 55 di ha. 00.15.00 nel Comune di Quartu Sant'Elena, denominata Lotto n° 1 della Lottizzazione [REDACTED].

- Lotto n° 2: area edificabile distinta in catasto al Fg. 38 Mapp. 330, di ha. 00.03.29 nel Comune di Quartu Sant'Elena, sita in via Dell'Autonomia Regionale angolo via Baronic nella Lottizzazione Tanca Fiorita.

Per entrambe i lotti non si rende necessaria l'identificazione di nuovi confini e/o frazionamenti.

▪ *QUESITO n° 8*

Lotto n° 1

L'immobile risulta per l'intero di proprietà dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]

Lotto n° 2

L'immobile risulta pignorato pro quota dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] proprietaria di $\frac{1}{4}$.

Il comproprietario, per la quota di $\frac{1}{4}$, è il Sig. [REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED]

Non risulta possibile formare singoli lotti di proprietà, si esprime quindi giudizio di indivisibilità

e si procederà quindi alla stima dell'intero immobiliare individuando la quota di proprietà dell'esecutata.

▪ QUESITO n° 9

Lotto n° 1

Trattasi di area inedificata libera.

Lotto n° 2

Come già relazionato in precedenza i ripetuti sopralluoghi presso il lotto della lottizzazione Tanca Fiorita ove è presente un fabbricato per civile abitazione, al fine di accedere all'interno dell'immobile per i necessari accertamenti, non hanno avuto immediato riscontro in termini di presenza di occupanti dando l'impressione di fabbricato disabitato.

L'accesso al fabbricato è stato consentito dall'attuale possessore che è stato successivamente rintracciato dopo ripetuti vani tentativi.

Gli accertamenti in termini di rilievo metrico e fotografico sono stati effettuati sia dall'esterno che dall'interno come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Il fabbricato in oggetto è attualmente occupato a titolo gratuito e senza alcun documento registrato da un amico del possessore - comproprietario Sig.

██████████ avente titolo di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ a seguito di Nota di trascrizione, in data 07/11/1989 Cas. 28347 Art. 20805), e a seguito di scrittura privata in data 14/11/1984 (si allega copia con allegate cambiali di pagamento).

▪ *QUESITO n° 10*

Lotto n° 1

Trattasi di area inedificata libera.

Lotto n° 2

Non risulta alcun provvedimento di assegnazione di casa coniugale

▪ *QUESITO n° 11*

Entrambe i Lotti (1 e 2) non risultano ricadenti su aree sottoposte a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono presenti inoltre vincoli o oneri di natura condominiale.

L'approvazione di un eventuale progetto edilizio è subordinato al rilascio del Nulla-Osta Paesaggistico di competenza dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S. e per quanto attiene il Lotto 1 anche del Nulla - Osta Forestale.

▪ *QUESITO n° 12*

Su entrambe i Lotti (1 e 2) non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pub-

▪ *QUESITO n° 13*

Per la stima dei beni, e quindi per la determinazione del valore venale attuale degli immobili di cui trattasi, cioè per la quantificazione dell'importo che gli stessi assumerebbero immessi nel libero mercato immobiliare, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio reputa operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio di stima fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratterizzatesi sul mercato immobiliare della zona in epoca prossima a quella in cui si redige la stima. Analizzati tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta), si determina una scala dei valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito. Per quanto sopra detto, considerati:

- lo stato di fatto e la potenzialità edificatoria dell'area "lotto 1"

- lo stato di fatto del lotto-fabbricato "lotto 2"

il costo della sanatoria del fabbricato "lotto
2",

il valore di mercato degli immobili è il seguen-
te :

- **Lotto n° 1:** area edificabile in località "S'Arenargiu", distinta in catasto
al Fg. 67 Mapp. 55 di ha. 00.15.00 nel Comune di Quartu Sant'Elena,
denominata Lotto n° 1 della Lottizzazione "Salmagi".

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Volumetria realizzabile | Mc 660 |
| Prezzo di mercato | €/Mc 200,00 |
| Valore di mercato | €/mc 200,00 x mc 660,00 = |
| | € 132.000,00 |

- **Lotto n° 2:** area edificabile distinta in catasto al Fg. 38 Mapp. 330, di
ha. 00.03.29 nel Comune di Quartu Sant'Elena, sita in via
Dell'Autonomia Regionale angolo via Baronie nella Lottizzazione
Tanca Fiorita, con soprastante fabbricato ad uso civile abitazione della
superficie lorda commerciale di mq 42,47.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Superficie lorda commerciale (S.L.) | Mq 42,47 |
| Giardino di pertinenza | Mq 286 |
| Prezzo di mercato abitazione | €/Mq 3000,00 |
| Prezzo di mercato giardino | €/mq 50,00 |
| Valore di mercato abitazione | €/mq 3000,00 x mq 42,47 = € 127.410,00 |
| Valore di mercato giardino | €/mq 50,00 x mq 286,00 = € 14.300,00 |

Valore di mercato Lotto 2 = € 141.710,00

La quota di proprietà dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] è di $\frac{1}{2}$ quindi il valore di mercato attribuibile alla propria quota è pari a 70.855,00.

ASTE GIUDIZIARIE
CONCLUSIONI

Avendo adempiuto all'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, consegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica allegandovi la planimetria degli immobili, la visura e planimetria catastale, la documentazione fotografica e la parcella degli onorari e delle spese relative all'incarico svolto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE GIUDIZIARIE
Geom. Andrea Puddu

