

LOTTO G

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE N.9

CAPANNONE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE UBICATO IN QUARTU SANT'ELENA, VIA DELL'AUTONOMIA REGIONALE SARDA, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 15 MAPPALE 265 SUB. 2

IMMOBILE N.10

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (CASA CUSTODE) IN QUARTU SANT'ELENA, VIA DELL'AUTONOMIA REGIONALE SARDA, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 15 MAPPALE 265 SUB. 1

QUESITO N° 1

(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale..)

Constatata la completezza della documentazione, vengono di seguito elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto del pignoramento:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Cas. 15073 Art. 12541 trascritta il 19/11/1975

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Albino Vallebona del 30/10/1975 Rep.164121/10553

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Fondo rustico sito in Quartu S. Elena, in reg. Separassiu e S. Isidoro di 15180 m² con sovrastante casa rurale di 4 vani e servizi, locale giardino di un vano e servizi

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12/a, 3315 m², Mappale 18/a, 1430 m², Mappale 265 (ex 265/a), 2090 m², Mappale 15, 3290 m², Mappale 17 (ex 17/a) 3790 m², Mappale 266 (ex 18/b), 1305 m²

1a) Cas. 15696 Art. 1579 annotato il 31/08/1979

Esecuzione Immobiliare n. 380/05
Contro

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Specie dell'atto:

Annotamento di avveramento condizione e quietanza a rogito Dott. Vittorio Loriga coadiutore temporaneo di Albino Vallebona in data 19/07/1979

2) Cas. 20708 Art. 2486 iscritta il 08/06/2001

Specie dell'atto:

Ipoteca a rogito Dott. Antonio Galdiero in data 07/06/2001 Rep. 16354

A Favore:

Società Finanziaria Industriale Rinascita Sardegna - SFIRS - S.p.A.

Contro:

Unità negoziale:

Villetta sita in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110
Appartamento sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110
Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12, vani 8,5, Mappale 265/1, vani 4,5, Mappale 265/2, 488 m²

3) Cas. 20709 Art. 15266 trascritta il 08/06/2001

Specie dell'atto:

Costituzione del vincolo di destinazione a rogito Dott. Antonio Galdiero in data 07/06/2001 Rep. 16354

A Favore:

Società Finanziaria Industriale Rinascita Sardegna - SFIRS - S.p.A.

Contro:

Unità negoziale:

Villetta sita in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110
Appartamento sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110
Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12, vani 8,5, Mappale 265/1, vani 4,5, Mappale 265/2, 488 m²

4) Cas. 34111 Art. 5544 iscritta il 17/09/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 16/09/2004 Rep. 2576/2004 per ipoteca giudiziale

Esecuzione Immobiliare n. 380/05
Contro

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

A Favore:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma – 00651990582

Contro:



Unità negoziale:

Terreno sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena

Appartamento sito in Quartu S. Elena

Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12/a, 30315 m², Mappale 15, 30290 m², Mappale 17, 30790 m², Mappale 18/a, 10430 m², Mappale 265 20090 m², Mappale 266, 10305 m²

Foglio 15, Mappali 265/2, 265/1, 12

5) Cas. 34112 Art. 5545 iscritta il 17/09/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 16/09/2004 Rep. 2577/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma – 00651990582

Contro:



Unità negoziale:

Terreno sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena

Appartamento sito in Quartu S. Elena

Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12/a, 30315 m², Mappale 15, 30290 m², Mappale 17, 30790 m², Mappale 18/a, 10430 m², Mappale 265, 20090 m², Mappale 266, 10305 m²

Foglio 15, Mappale 265/2, 788 m², Mappale 265/1, vani 4,5, 72 m², Mappale 12, vani 8,5, 248 m²

6) Cas. 40029 Art. 6531 iscritta il 29/10/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 08/10/2004 Rep. 2900/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:



Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro



Contro:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità negoziale:

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena
Appartamento sito in Quartu S. Elena
Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappali 265/2, 265/1, 12

7) Cas. 29706 Art. 19633 trascritto il 09/08/2005

Specie dell'atto:

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 26/07/2005 Rep. 949/2005

A Favore:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:



HP

Unità negoziale:

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena
Appartamento sito in Quartu S. Elena
Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappali 265/2, 265/1, 12

QUESITO N° 2

(descrizione dell'immobile)

Il giorno martedì 17 febbraio 2007 è stato effettuato - alla presenza del Sig. Commendatore Alfio - il sopralluogo negli immobili pignorati in via dell'Autonomia Regionale Sarda n.110, nel Comune di Quartu Sant'Elena.

Gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/2 de [redacted] e 1/2 del [redacted] coniugati in regime di comunione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 380/05
Contro

L'immobile n.9 (capannone a destinazione artigianale) è stato oggetto di condono con concessione in sanatoria del 30/05/1990 (in base alla richiesta del 30/09/86 prot. n. 25982 Registro 6/797).

Il capannone si trova al piano terra all'interno di un lotto di 8640 m² al quale si accede da Via dell'Autonomia Regionale Sarda e da una strada secondaria. Il lotto è identificato catastalmente al foglio 15, mappale 1606 che deriva dagli ex mappali 265, 266, 358, 17 b, 15 b.

Entrando all'interno troviamo una zona filtro di 18.56 m² attraverso la quale si accede a sinistra al locale artigianale di 416.87 m², e a destra a due uffici di 18.28 m² ciascuno; sul fronte a sinistra è presente un corpo che ospita un ufficio di 16.24 m², direttamente collegato al laboratorio artigianale tramite una porta, e un bagno di 3.48 m²; è presente, inoltre, anche un sottotetto di 477,42 m².

L'immobile grava in condizioni di degrado sia all'interno sia all'esterno: all'interno sul pavimento sono presenti diverse crepe dovute al cedimento della massetto sottostante, mentre sul soffitto e sulle pareti sono comparse ampie macchie da umidità e si sono verificati distaccamenti dell'intonaco; anche all'esterno sono presenti macchie da umidità e distaccamenti dell'intonaco. Le condizioni degli infissi, invece, sono piuttosto buone.

In totale la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 684,11 m².

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata in c.a.
- solai in travetti e pignatte in laterizio
- intonaco interno in premiscelato, tinteggiato con tinta lavabile
- intonaco esterno tinteggiato con tinta al quarzo
- pavimentazione e battiscopa in monocottura
- infissi esterni in alluminio
- porta d'ingresso in alluminio
- porte interne in legno e una in alluminio

Handwritten signature

L'immobile n.10 (casa custode) è stato oggetto di condono con concessione in sanatoria del 30/05/1990 (in base alla richiesta del 30/09/86 prot. n. 25982 Registro 6/797); esso si trova al piano terra all'interno dello stesso lotto dell'immobile n.9.

Il bene pignorato si sviluppa al piano terra all'interno di un lotto al quale si accede da Via dell'Autonomia Regionale Sarda e da una strada secondaria.

L'edificio ha ingresso da una veranda di 10.80 m² - chiusa abusivamente - che conduce al soggiorno di 12.04 m² collegato alla cucina di 11.72 m² e al disimpegno di 5.22 m² sul quale si affacciano due camere da letto di 11.20 m² e 10.05 m² e il bagno di 7.20 m².

Lo stato di conservazione non è molto buono sia all'interno che all'esterno: sulle pareti sono presenti, infatti, ampie macchie da umidità e distaccamenti dell'intonaco. Anche le condizioni degli infissi sono piuttosto scadenti.

In totale la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 63.17 m².

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura
- solai in travetti e pignatte in laterizio
- intonaco interno in premiscelato, tinteggiato con tinta lavabile
- intonaco esterno in cemento
- pavimentazione e battiscopa in monocottura
- infissi esterni in legno

porta d'ingresso e porte interne in legno

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.9

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Via dell'Autonomia Regionale Sarda 110	terra	Dopo il 1976	15	265	2	C/3	U	788 m ²
Calcolo delle superfici								
Locale								
artigianale		416,87 mq	a)	Sottotetto				477,42 mq

Ingresso	18,56 mq				
Ufficio 1	18,28 mq				
Ufficio 2	18,28 mq				
Ufficio 3	16,24 mq				
Bagno	3,48 mq				
Superficie utile					491,71 mq
Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1+(ax0,30)					684,11 mq
Luminosità	buona	Stato di conservazione interno		mediocre	
Panoramicità	sufficiente	Stato di conservazione esterno		mediocre	
Esposizione	sufficiente	Grado di rifinitura interno		sufficiente	
Prospicienza	buona	Grado di rifinitura esterno		sufficiente	
Ascensore	no	Presenza di impianti tecnologici		mediocre	
Riscaldamento	no	Livello tecnologico degli impianti		mediocre	

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.10

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno sanatoria	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani cat.
Via dell'Autonomia Regionale Sarda 110	terra	1990	15	265	1	A/3	3	4,5
Calcolo delle superfici								
Soggiorno	12,04 mq							
Cucina	11,72 mq							
Camera 1	11,20 mq							
Camera 2	10,05 mq							
Bagno	7,20 mq							
Disimpegno	5,22 mq							
Superficie utile								57,43 mq
Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1								63,17 mq

Luminosità	buona	Stato di conservazione interno	mediocre
Panoramicità	sufficiente	Stato di conservazione esterno	mediocre
Esposizione	buona	Grado di rifinitura interno	sufficiente
Prospicienza	buona	Grado di rifinitura esterno	mediocre
Ascensore	no	Presenza di impianti tecnologici	mediocre
Riscaldamento	no	Livello tecnologico degli impianti	mediocre

QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Analizzando la documentazione posseduta si evince che i dati rilevati corrispondono a quelli reali e quindi non si è registrata alcuna difformità. I dati sono sicuramente sufficienti ad una corretta e veloce individuazione del bene da pignorare.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Confrontando le planimetrie catastali recuperate alla locale Agenzia del Territorio e l'ultimo progetto approvato in comune si nota la perfetta corrispondenza degli ambienti. Questa corrispondenza è stata poi verificata sul campo andando a rilevare dettagliatamente l'immobile. L'unica difformità rilevata in fase di sopralluogo è l'assenza, nell'immobile n.9, della scala interna presente nella planimetria catastale di accesso al sottotetto e indicata in progetto come "da realizzare". Risulterebbe quindi necessario un aggiornamento dei dati catastali dell'immobile n.9.

QUESITO N° 5

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Il terreno su cui sorgono le unità immobiliari in oggetto ricade nella zona urbanistica E3c caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabile per

scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali.

QUESTITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)

Come già specificato gli immobili sono stati oggetto di condono con relativa concessione in sanatoria del 30/05/1990. Nell'immobile n.10 (casa custode) si rileva una difformità rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata con un ampliamento di superficie pari a 10.80 m²; l'opera abusiva non è sanabile.

Si prevede la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi.

QUESTITO N° 7

(frazionamenti possibili)

I due fabbricati insistono sull'area individuata catastalmente al foglio 15 mappale 1606. Sebbene in data 27/3/2007 fu fatta istanza al Giudice di autorizzazione all'esecuzione di un frazionamento catastale del mappale n.1606, analisi più approfondite hanno evidenziate la stretta complementarietà dei due immobili. L'edificio destinato alla casa custode è legato all'edificio principale (laboratorio artigiano).

Per questi motivi non ritiene opportuno procedere al frazionamento dell'area.

QUESTITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Come già specificato è di proprietà per ½ de [redacted] e per ½ de [redacted] coniugati in regime di comunione dei beni.

QUESTITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

Il bene oggetto di stima non risulta attualmente utilizzato.

QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Non risulta alcun coniuge separato.

QUESITO N° 11

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale)

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 12

(esistenza di diritti demaniali o usi civici – eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 13

(determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Immobile n.9

CAPANNONE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE UBICATO IN QUARTU SANT'ELENA, VIA DELL'AUTONOMIA REGIONALE SARDA, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 15 MAPPALE 265 SUB. 2

Gli immobili presi in esame quali termini di paragone sono i seguenti:

A) Capannone in zona industriale Elmas.

Superficie utile commerciale: 460 m²

Prezzo unitario: €/m² 1000

B) Capannone in zona S.S 554.

Superficie utile commerciale: 1250 m²

Prezzo unitario: €/m² 820

C) Capannone in zona V.le Monastir.

Superficie utile commerciale: 400 m²

Prezzo unitario: €/m² 900

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dobbiamo ora definire le caratteristiche del nostro bene e di quelli presi a termine di paragone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (Min 10% ; Max 25%)

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	18	14	17	12

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (Min 10% ; Max 20%)

	A	B	C	N
POSIZIONE	19	16	16	13

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 25%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	18	17	20	17

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica unitaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 380/05
Contro

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

CARATTERISTICHE	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	18	14	17	12
POSIZIONE	19	16	16	13
TIPOLOGICHE	18	17	20	17
TOTALI	55	47	53	42
COSTO UNITARIO	1000	800	900	

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER
INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI

Si nota facilmente che l'immobile oggetto di stima ottiene un punteggio percentuale più vicino a quello delle unità immobiliari B e C.

I dati che si avvicinano di più al bene oggetto di stima sono quindi B (47) e C (53), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 900 e di € 860 ogni metro quadrato. Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(53 - 47) / (42 - 47) = (900 - 800) / (X - 860)$$

$$X = 775 \text{ €/m}^2$$

Tenendo conto che l'immobile necessita di una ristrutturazione quantificabile in 230 €/m² il suo valore subirà un deprezzamento così calcolato:

$$V_u = 775,00 \text{ €/m}^2 - 230 \text{ €/m}^2 = 545,00 \text{ €/m}^2$$

Per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che è pari a 684,11 m².

$$V_m = \text{€/m}^2 545,00 \times 684,11 \text{ m}^2 = \text{€ } 372.839,95$$

Arrotondando si ha:

$$V_m = \text{€ } 373.000,00$$

Immobile n.10

UNTA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (CASA CUSTODE) IN QUARTU
SANT'ELENA, VIA DELL'AUTONOMIA REGIONALE SARDA, DISTINTO IN CATASTO AL
FOGLIO 15 MAPPALE 265 SUB. 1

Gli immobili presi in esame quali termini di paragone sono i seguenti:

A) Immobile in Quartu S.Elena, loc. Niu Crobu: quadrivano al piano terra composto da
soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, veranda

Superficie utile commerciale: 100 m²

Prezzo unitario: €/m² 1200

B) Immobile in Quartu S.Elena, loc. Flumini: quadrivano al terzo piano composto da
soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, veranda

Superficie utile commerciale: 110 m²

Prezzo unitario: €/m² 1050

C) Immobile in Quartu S.Elena, loc. Sa Tiacca: quadrivano indipendente su tre livelli
composto da soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, due verande

Superficie utile commerciale: 135 m²

Prezzo unitario: €/m² 1300

Dobbiamo ora definire le caratteristiche del nostro bene e di quelli presi a termine di
paragone.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (Min 10% ; Max 20%)

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	15	14	16	14

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (Min 10% ; Max 20%)

	A	B	C	N
POSIZIONE	14	15	18	16

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 35%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	20	17	25	18

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica unitaria.

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

CARATTERISTICHE	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	15	14	16	14
POSIZIONE	14	15	18	16
TIPOLOGICHE	20	17	25	18
TOTALI	49	46	59	48
COSTO UNITARIO	1200	1050	1300	

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER
INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI

Si nota facilmente che l'immobile oggetto di stima ottiene un punteggio percentuale tra quelli delle unità immobiliari A e B.

I dati che si avvicinano maggiormente al bene oggetto di stima sono quindi A (49) e B (46), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 1200 e di € 1050 ogni metro quadrato. Il

valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(49 - 46) / (48 - 46) = (1200 - 1050) / (X - 1050)$$

$$X = 1150,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 1150,00 \text{ €/m}^2$$

Per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che è pari a 63,17 m².

$$V_m = \text{€/m}^2 1150,00 \times 63,17 \text{ m}^2 = \text{€ } 72.645,50$$

Arrotondando si ha:

$$V_m = \text{€ } 72.600,00$$

A questi valori occorre poi sommare quello dei terreni di 2648 m² (3175 m² - 527 m² di ingombro del capannone) e di 3097 m² (3170 m² - 73 m² di ingombro dell'abitazione), considerati come area a giardino e stimati a 30 €/m².

$$V_m = 5745 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 172.350,00$$

Arrotondando si ha:

$$V_m = \text{€ } 172.400,00$$

Il valore complessivo del lotto G sarà dato dalla somma dei valori dei singoli immobili n.n.9-10 e dei rispettivi terreni:

$$V_{m_{tot}} = \text{€ } 373.000,00 + \text{€ } 72.600,00 + \text{€ } 172.400,00 = \text{€ } 618.000,00$$

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili.

Cagliari, 18 Giugno 2007

In fede, il C.T.U.

Ing. Fabrizio PORCEDDA

