ASTE GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## Ufficio Esecuzioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

Relazione relativa al procedimento n° **451/08** promosso da:

**CREDITORE PIGNORANTE**

Italfondiario S.p.a.

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

**CONTRO**

**DEBITORE ESECUTATO**

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GIOVANNI FOIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PREMESSE

All'udienza del 09 aprile 2009 il sottoscritto Dr. Ing. Giovanni Fois, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4177 é stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.ssa Claudia Belelli, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura di Esecuzione Immobiliare sopramenzionata.

Pertanto in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.ssa Claudia Belelli, si è redatta Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai singoli quesiti richiesti, anche in forma negativa.
Di seguito alle osservazioni generali i quesiti sono riportati in forma di paragrafo.

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha comunicato al debitore, sig[redacted]con raccomandata del 07/05/2009 n. 13051584679-9, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il 25 maggio 2009 alle 16.00, con il sopralluogo presso il bene oggetto di perizia.
In tale data il sottoscritto si è recato nella Via Barbagia n. 15/b al fine di eseguire il menzionato sopralluogo; l'esecutato non si è presentato, impedendo di fatto l'accesso all'immobile, che si presentava chiuso e sorvegliato da due cani da guardia. Pertanto durante il sopralluogo si sono potuti analizzare unicamente gli aspetti esteriori del bene, così come il rilievo fotografico allegato si riferisce solamente a quanto visibile dalla strada. **(Allegato 1)**

Dall'esame della documentazione in mio possesso, si evincono i seguenti dati in relazione al bene immobile pignorato:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dall'analisi della documentazione fornita dal Tribunale di Cagliari risulta:
  - Terreno sito in Comune di Quartu Sant'Elena, Località "Bellavista Foxi", identificato con il lotto n. 7, distinto al Catasto Terreni al foglio 35 (non 25, come indicato nel pignoramento) mappale 319, di are 7,90;
  - Proprietà [redacted]
- Dall'esame della documentazione catastale **(Allegato 2)** risulta:
  - Presenza, nella mappa del Catasto Terreni, dell'ingombro di un immobile realizzato sulla particella 319, foglio 35.
  - Presentazione di un tipo mappale del 18/09/1991 n. 77642.1/1991, (protocollo n. 105226) con assegnazione dell'identificativo catastale relativo al Catasto Fabbricati, che permane Foglio 35, mappale 319. Tale procedura non è stata tuttavia conclusa con accatastamento del fabbricato tramite Docfa, che pertanto risulta individuato nel citato tipo mappale, ma non compare nella visura catastale.
- Il sopralluogo evidenzia che sul terreno in oggetto insiste un fabbricato, che sarà descritto nei successivi paragrafi**(Allegato 1)**
- La documentazione amministrativa conferma la presenza di un progetto approvato e l'ottenimento di una Concessione Edilizia per la realizzazione di un edificio per civile abitazione (C.E. n. 28 del 01/03/1988) **(Allegato 5)**

## 1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione catastale del terreno in oggetto, richiesta e allegata in copia alla relazione, indica che:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **N.C.T.** - La documentazione appare completa e rispondente al bene pignorato, per quanto visibile dall'esterno e consiste in **(Allegato 2)**:
  - Visura storica per immobile Catasto Terreni – visura n. CA0201755;
  - Estratto di mappa– visura n. CA0201759;

- **N.C.E.U.** - La documentazione appare incompleta:
  - tipo mappale del 18/09/1991 n. 77642.1/1991, (protocollo n. 105226) con l'affidamento dell'identificativo catastale, Foglio 35, mappale 319; poiché la procedura di accatastamento del fabbricato non è stata completata, non sono reperibili visure e planimetrie della particella in oggetto.

La situazione catastale attuale indica quindi che sul fabbricato realizzato sia stata avviata la procedura di accatastamento, con la presentazione di un tipo mappale che non ha modificato l'identificativo catastale, che permane **Foglio 35, mappale 319**. Tale procedura non è stata tuttavia conclusa con accatastamento del fabbricato tramite Docfa, che pertanto risulta individuato nel citato tipo mappale, ma non compare nella visura catastale.

In relazione alla situazione catastale del fabbricato si dovrà procedere alla conclusione della procedura di accatastamento, tramite individuazione della consistenza catastale del fabbricato e della rendita dello stesso, e presentazione di pratica Docfa all'Agenzia del Territorio con il pagamento dei relativi oneri.

La documentazione relativa all'elenco delle formalità pregiudizievoli e iscrizioni, riportato nell'**allegato 3**, è la seguente:

- certificazione notarile del Notaio Dott. Edoardo Mulas Pellerano, riguardante tutte le formalità rilasciate dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari relative all'immobile in oggetto a far data dal ventennio fino al 19/12/2008;
- ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in relazione all'immobile in oggetto a far data dal ventennio sino al 29/04/2009.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene secondo quanto esposto nella sopraccitata certificazione notarile del Notaio Dott. Edoardo Mulas Pellerano, riguardante tutte le formalità rilasciate dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari in relazione all'immobile in oggetto a far data dal ventennio fino al 19/12/2008, risulta essere soggetto ai seguenti atti registrati:

- Il bene è entrato nel possesso del signor [redacted] con atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Maurizio Anni il 23 febbraio 1988, rep. 37630/13515, con trascrizione del 29 febbraio 1988 nn. 5045/3532.
- Il bene risulta soggetto ad ipoteca volontaria, dipendente da contratto di mutuo dell'11/04/1989, rep. 40686/14542, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con iscrizione del 17/04/1989 nn. 10211/892 e iscrizione del 12/05/1989 nn. 12707/1102; tale ipoteca risulta oggetto di modifica e integrazione delle condizioni di mutuo e disciplina dell'arretrato, con annotamento del 16/02/1999 nn. 3943/829.
- Il bene risulta essere soggetto ad ipoteca giudiziale con decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari del 23/12/1991, a favore della Banca Commerciale Italiana, con iscrizione del 08/01/1992 nn. 531/30; tale ipoteca risulta essere oggetto di cessione a favore della [redacted], con annotamento del 30/05/1995 nn.14218/2732.
- Il bene risulta essere soggetto ad ipoteca giudiziale con decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari dell'11/05/1992, a favore del Credito Industriale Sardo, con iscrizione del 08/0971992, nn. 20404/2858.
- Il bene risulta essere soggetto a verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Cagliari, in data 08/08/2008, a favore dell'Italfondiario S.p.a., con trascrizione del 05/09/2008 nn. 30707/21314.

È stata effettuata inoltre un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in relazione all'immobile in oggetto a far data dal ventennio sino al 29/04/2009, come sopramenzionato, per ottenere un aggiornamento della



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione relativa all'elenco delle formalità pregiudizievoli e iscrizioni rispetto alla relazione notarile; dalla documentazione ottenuta risulta che l'immobile è soggetto ai seguenti ulteriori atti registrati:

- Il bene risulta essere soggetto ad ipoteca giudiziale con decreto ingiuntivo del 30/06/2008 rep. 2645, con iscrizione del 19/03/2009 Reg. Part. 1215 Reg. Gen. 8195.
- Il bene risulta soggetto ad ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria dipendente da contratto di mutuo dell'11/04/1989, con iscrizione del 23/04/2009 Reg. Part. 2028 Reg. Gen. 12324.

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dall'analisi della documentazione fornita dal Tribunale di Cagliari risulta oggetto del pignoramento il solo terreno, mentre dalla analisi della documentazione catastale e amministrativa e dal sopralluogo risulta che sul terreno in oggetto insiste un fabbricato per civile abitazione insistente sul terreno in oggetto.

L'accesso avviene dalla via Barbagia, tramite un cancello carrabile motorizzato e due cancelli pedonali trovati chiusi al momento del sopralluogo.

Il lotto presenta una recinzione sull'intero perimetro, costituita da un setto murario, completato con una copertina in calcestruzzo, nella parte inferiore e da una recinzione realizzata con elementi singoli in ferro, ai quali è ancorata una rete metallica, nella parte superiore; ai lati dei cancelli, in corrispondenza dei tre accessi, sono posti dei pilastri in mattoni a vista. **(foto 1)** I cancelli sono realizzati in metallo e l'accesso carrabile presenta un cancello motorizzato. **(foto 2)** La recinzione appare nel complesso in un discreto stato di conservazione: i setti murari presentano una tinteggiatura di colore bianco, degradata a causa di parziali esfoliazioni e distacchi in alcune aree; l'inferriata superiore e i cancelli presentano una tinteggiatura color ruggine, in buono stato di conservazione.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente a ciò che appare dalla strada, il giardino si presenta ben piantumato; si denotano in particolare la presenza di un rigoglioso bougaville, alcuni ulivi e qualche palma, oltre al posizionamento di alcune pietre decorative in granito; **(foto 3)** i vialetti d'accesso sono rivestiti in pietra, mentre il marciapiede che circonda l'abitazione presenta una pavimentazione in cotto; il posto auto, al quale si accede dal cancello carrabile, è realizzato in battuto di cemento.

All'interno del giardino, nella porzione retrostante l'abitazione sono presenti, per quanto visibile dalla strada, un forno del tipo forno sardo, e un deposito realizzato in blocchi di calcestruzzo. **(foto 4)** È presente un sistema di illuminazione esterna a muro, che illumina i percorsi pedonali.

Il fabbricato è un villino unifamiliare, costituito da due livelli fuori terra e da un piano seminterrato, **(foto 5)** ed è realizzato presumibilmente con struttura in c.a., è rifinito esternamente con una tinteggiatura con i toni del beige e circondato, lungo l'intero perimetro, da un battiscopa in cotto; la tinteggiatura, per quanto visibile dalla strada, appare in buono stato di conservazione. La copertura a doppia falda ha presumibilmente struttura in c.a. e presenta il manto di finitura in tegole portoghesi; la cornice di coronamento dell'edificio è tinteggiata con i toni del beige e presenta fessurazioni ed esfoliazioni della tinteggiatura e dell'intonaco; i discendenti delle gronde sono in rame. **(foto 6)**

Gli infissi presentano chiusure esterne costituite da persiane in metallo, che appaiono in buone condizioni di utilizzo, i davanzali delle finestre sono realizzati in cotto **(foto 7)**; l'ingresso all'abitazione è costituito da un'ampia portafinestra con telaio ed inferriata in ferro lavorato, che si presenta deteriorata **(foto 8)**.

Sulle facciate sono presenti alcune macchine esterne relative a pompe di calore **(foto 9)**, sulla copertura si trovano un'antenna tv ed un'antenna parabolica satellitare **(foto 10)**.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A causa dell'impossibilità di effettuare un sopralluogo all'interno dell'abitazione, la consistenza e la distribuzione degli ambienti sono stati tratti dall'analisi e dal confronto della documentazione amministrativa reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale con le fotografie scattate durante il sopralluogo.

Relativamente alle autorizzazioni amministrative, è stato reperito il progetto originario approvato con Concessione Edilizia n. 28 del 01/03/1988, ed una pratica relativa ad una variante in corso d'opera, mai ritirata e dunque senza valore amministrativo. Tuttavia, dall'analisi esterna e dal confronto con le immagini fotografiche, si evince che lo stato attuale dell'immobile risulta maggiormente rispondente alla variante, conseguentemente, ed esclusivamente per il calcolo delle superfici, sono stati utilizzati i dati relativi al progetto di variante.

Dall'analisi delle tavole e dal confronto fra il progetto approvato e la variante si evince che le principali modifiche apportate sono:

- una variazione nell'orientamento planimetrico, con una rotazione di 90°;
- alcune variazioni nella forma e nella superficie del locale scantinato;
- alcune variazioni nei prospetti e nella disposizione della scala di connessione con il piano scantinato;
- l'eliminazione della rampa d'accesso per le automobili.

La distribuzione degli ambienti si è ipotizzata dalla analisi dalle planimetrie del progetto di variante in corso d'opera, operando un confronto con le tavole relative al progetto approvato **(Allegato 5)**.

L'abitazione è dotata di differenti ingressi sul lato prospiciente la Via Barbagia, dai quali si accede al soggiorno posto sul lato sinistro del fabbricato, il piano terra si articola attraverso un disimpegno che conduce alla camera da letto matrimoniale, al bagno, al doppio servizio, alla scala che collega il piano terra al locale di sgombero sito nel sottotetto e alla cucina da cui si accede ad una dispensa.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il soggiorno presenta tre ingressi che si affacciano sul giardino, costituiti da porte finestre, due dei quali visibili dalla strada; è presente, nel soggiorno, un camino, la cui canna fumaria è visibile all'esterno. La variante presenta, rispetto al progetto originario, differenze nelle dimensioni e nella posizione di alcune aperture e nella disposizione delle scale di connessione al piano scantinato.
Il loggiato presente nella parte centrale del fabbricato, sul quale si affaccia uno degli ingressi del soggiorno ed un ingresso che conduce al disimpegno, è stato chiuso con un'ampia portafinestra **(foto 8)**.

La scala posta nel disimpegno conduce al piano sottotetto, nel quale si trova secondo gli elaborati un ampio locale di sgombero, che si affaccia su una terrazza situata sul lato prospiciente la Via Barbagia **(foto 11)**.

Si accede al piano scantinato tramite due scale esterne **(foto 12)** e la scala interna posta nel disimpegno. Il piano scantinato è costituito da un disimpegno, al quale si accede direttamente da uno degli ingressi esterni, e che conduce ad un locale cantina, direttamente connesso al locale nel quale si trova la scala interna; da questo si accede ad un ulteriore locale cantina accessibile dal secondo ingresso, che conduce all'ultimo dei locali presenti. Oltre ai locali sopradescritti è presente nel piano scantinato il locale destinato alla caldaia, accessibile dall'esterno, grazie ad una delle scale esterne.

La variante è caratterizzata, rispetto al progetto originario, dall'assenza del garage in favore di un locale cantina, e della rampa d'accesso al garage stesso, oltre ad un incremento della superficie di alcuni locali che si estendono oltre la superficie occupata dal piano terra. Risulta variato il sistema degli accessi, infatti il progetto originario prevedeva un unico accesso nella parte posteriore, mentre la variante presenta un ulteriore accesso sul lato destro, al quale si accede da una rampa di scale esterna. Si denota inoltre la presenza, nella variante, del locale caldaia.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I prospetti risultano sostanzialmente coincidenti a quanto osservabile durante il sopralluogo, per quanto visibile dalla strada, eccezion fatta per la presenza della portafinestra che chiude il loggiato centrale al piano terra, sopramenzionata, che modifica il prospetto anteriore. **(foto 5 – foto 13)**

Il giardino circonda il fabbricato su tutti i lati e, come detto, gli accessi avvengono dai cancelli sopramenzionati tramite percorsi pavimentati in pietra e un marciapiede con pavimentazione in cotto che circonda l'edificio.

Per i motivi sopraindicati, non è stato possibile riportare fotografie che riprendessero l'interno, le finiture e lo stato di conservazione interno dell'immobile stesso. Tuttavia, sembra credibile che la disposizione degli ambienti non sia in maniera rilevante differente dallo stato di variante. Non è invece possibile esprimere un parere circa lo stato di conservazione interno, che si ipotizza pari a quello esterno.

## 2.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è desunta, come sopraesposto, dalle tavole della variante in corso d'opera, in quanto maggiormente rispondenti allo stato attuale dell'immobile ed è stata così determinata:

- la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dai muri perimetrali;
- la superficie ponderata del piano scantinato e del sottotetto; (per tali locali si è scelto il coefficiente ponderale più restrittivo pari a 0,50, in quanto non si conosce il grado di finitura e di dotazione degli impianti)
- la superficie ponderata del loggiato e della terrazza;
- la superficie ponderata del giardino considerata tenendo conto che il computo delle superfici esterne non può eccedere il 30% della superficie coperta



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I criteri per l'analisi delle superfici coperte e scoperte permettono di assegnare dei coefficienti che verranno inseriti nella sottostante tabella, che consente di ottenere la superficie commerciale:

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | | | |
|---|---|---|---|
| ***Descrizione*** | ***sup. (mq)*** | ***coeff.*** | ***S comm (mq)*** |
| | | | |
| superficie lorda | 128,63 | 1,00 | 128,63 |
| superficie piano scantinato | 188,99 | 0,50 | 94,50 |
| superficie sottotetto | 78,65 | 0,50 | 39,32 |
| superficie giardino | 631,97 | 0,10 (1/3 Sc) | 43,21 |
| superficie loggiato | 15,40 | 0,35 | 5,39 |
| superficie terrazza | 11,55 | 0,25 | 2,89 |
| | | | |
| **TOTALE** | | | **313,94** |

Dalle superfici riportate nella variante in corso d'opera e dal calcolo sopraindicato risulta che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **313,94 metri quadrati**.

## 3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELL'IMMOBILE

Dall'analisi della documentazione fornita dal Tribunale di Cagliari risulta oggetto del pignoramento un terreno sito in Comune di Quartu Sant'Elena, Località "Bellavista Foxi", distinto al Catasto Terreni al foglio 35 mappale 319, di proprietà per un mezzo di [redacted] mentre dalla analisi della documentazione catastale e amministrativa e dal sopralluogo risulta che sul terreno in oggetto insiste un fabbricato pertanto non si può considerare lo stato attuale del bene oggetto di pignoramento rispondente alla documentazione contenuta nel pignoramento.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' CATASTALE

La documentazione catastale non risulta rispondente allo stato di progetto, in quanto, non è stata portata a termine la procedura di accatastamento del bene tramite Docfa, perciò il fabbricato risulta individuato nel tipo mappale sopraccitato, ma non compare nella visura catastale.

## 5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Il Comune di Quartu Sant'Elena è dotato di Piano Urbanistico Comunale dal quale risulta che la zona in cui ricade il lotto in esame è catalogato come zona C sottozona C.F, individuata nel P.U.C. come "nuovi ambiti classificati "di espansione" che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della "città diffusa" costiera in ambiti già classificati F". **(allegato 3)**

## 6. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI COMUNALI

Dall'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena relativa all'immobile in oggetto, sono stati reperiti:

- una pratica relativa al progetto per la costruzione del fabbricato, presentata dal sig. [redacted] ed approvato con Concessione Edilizia n. 28 del 01/03/1988, prot. n. 18451 **(Allegato 5)**

- una pratica relativa ad una variante in corso d'opera, che non risulta essere stata perfezionata **(Allegato 5)**

A causa del mancato completamento della pratica relativa alla variante in corso d'opera e dell'assenza quindi di autorizzazioni ad essa afferenti, l'unico documento amministrativo valido risulta essere il progetto approvato con concessione edilizia.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In relazione a quanto sopraesposto, non si può considerare lo stato di fatto rispondente alla documentazione autorizzativa reperita presso il Comune di Quartu Sant'Elena, ma risulta necessaria una regolarizzazione delle autorizzazioni attraverso la presentazione di un accertamento di conformità.

La procedura necessaria per ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria del fabbricato, risulta essere condizionata dalla necessità di ottenere il nullaosta paesaggistico da parte del competente ufficio regionale, pertanto l'effettiva sanabilità degli abusi riscontrati, in particolar modo la rotazione dell'immobile di 90° rispetto al lotto, sarà condizionata dal parere vincolante degli enti preposti alla valutazione dell'eventuale pratica di accertamento di conformità e sarà a carattere oneroso.

## 7. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO IN LOTTI DEL BENE

Poiché il bene è costituito da un'unica unità immobiliare non è possibile effettuare un frazionamento della stessa volta a una vendita in più lotti, si ritiene pertanto che la vendita stessa debba avvenire in un lotto unico.

## 8. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL BENE TRA I COMPROPRIETARI

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla signora [redacted] per una parte di un mezzo; essendo il bene costituito da un'unica unità immobiliare indivisibile, non si ritiene possibile un frazionamento della stessa tra i comproprietari.

## 9. ACCERTAMENTO SULLA LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Il proprietario ha nell'immobile la propria residenza ma non è stato possibile stabilire lo stato di occupazione effettivo del bene. Pertanto il titolo di possesso risulta individuato nell'atto di proprietà del bene.

## 10. EVENTUALE OCCUPAZIONE DA CONIUGE SEPARATO

Il caso proposto dal quesito non sussiste nella pratica in esame.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 11. PRESENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ECC

La parte di territorio del Comune di Quartu Sant'Elena in cui ricade l'immobile oggetto di perizia è individuata nel Piano Paesaggistico Regionale della Regione Sardegna nella scheda d'ambito n° 27 – Golfo orientale di Cagliari **(Allegato 3)**, che è rappresentato dall'arco costiero orientale del Golfo di Cagliari che dal Margine Rosso si estende fino al Capo Carbonara; per tale ambito il P.P.R. della Regione Sardegna prevede come indirizzo di sviluppo principale, relativo al sistema costiero, la riqualificazione dei confini degli insediamenti urbani e turistici interpretati come zone di transizione in rapporto alle aree marginali agricole, intervenendo sugli habitat vegetazionali al fine di ricostruire la connettività ecologica e percettiva tra l'abitato residenziale e quello turistico, anche rinforzando il ruolo del verde privato nelle funzioni di sistema. In particolare è prevista la riconnessione del centro urbano di Quartu S. Elena con l'insediamento diffuso, attraverso la riqualificazione o ricostruzione degli assi funzionali, oltre ad interventi mirati al risanamento e recupero dell'intero sistema insediativo costiero e di localizzazione di servizi destinati alla residenza ed alla fruizione turistica.

All'interno della cartografia del P.P.R. il lotto oggetto di studio è identificato, in riferimento alle categorie dei beni paesaggistici e componenti di paesaggio, come "espansioni recenti", definite come "porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno riconoscibile ed unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica". Per la categoria delle "espansioni recenti", facente parte della componente di paesaggio definita come "edificato urbano", il P.P.R. prescrive interventi orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano, a partire dalle matrici ambientali e storiche; interventi di urbanizzazione, integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze orientate al completamento dell'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 12. PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI

Il bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

## 13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Determinazione dei valori di mercato**

Per valutare correttamente l'immobile in esame si è scelto di basarsi sul criterio del valore di mercato usando come modalità di calcolo quella che prevede di considerare il prodotto della superficie commerciale dell'immobile analizzato con il valore tipo di un metro quadrato commerciale rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, e della Camera di Commercio di Cagliari **(Allegato 4).**

Dallo studio di tali indagini si è rilevato quanto segue:

| ***VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2008 –semestre 2*** | | | |
|---|---|---|---|
| **QUARTU SANT'ELENA**–suburbana/EXTRAURBANA (FASCIA COSTIERA, IS MERIS, GEREMEAS) | | | |
| **STATO CONSERVATIVO** | **TIPOLOGIA** | **VALORE DI MERCATO** | |
| | | **Min** | **Max** |
| Normale | Ville e Villini | 1.800,00 €/mq | 2.600,00 €/mq |

| ***VALORI OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO DI CAGLIARI Anno 2008 – 2° e 3° quadrimestre*** | | | |
|---|---|---|---|
| ***Comune di Quartu Sant'Elena –Ville Foxi-Sant'Andrea- stato recente/buono*** | | | |
| | Valore massimo | | 1.500,00 €/mq |
| | Valore minimo | | 1.300,00€/mq |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando i sopramenzionati valori, si è calcolata la media dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio della Camera di Commercio di Cagliari al fine di valutare il valore del metro quadro commerciale nella zona considerata, per cui si considera la loro media calcolata in circa euro 1.800,00 per metro quadrato commerciale.

Un altro elemento da considerare riguarda il fatto che non essendo stato possibile verificare il livello delle finiture dell'immobile e lo stato di conservazione dello stesso, si è dovuto necessariamente prendere in considerazione un'ipotesi restrittiva senza considerare eventuali maggiorazioni per particolari finiture o dotazioni del fabbricato.

Tali considerazioni relative allo stato d'uso del bene in oggetto e la valutazione della situazione attuale del mercato immobiliare dell'area in esame conducono a utilizzare come valore commerciale al metro quadrato un importo pari a:

**$V_{comm}$ = 1.800,00 €/mq.**

Per quanto detto sopra relativamente all'immobile sarà:

$V_{comm}$ = 313,94 mq x 1.800,00 €/mq = **565.092,00 €**

***Il valore complessivo del bene oggetto di stima si arrotonda a euro 565.000,00.***

Il valore stimato della quota del bene pignorato di proprietà del signor [redacted] si valuta quindi in **euro 282.500,00**.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Riepilogo dati per il bando d'asta**

- Proprietà per un mezzo del terreno sito in Comune di Quartu Sant'Elena, Località "Bellavista Foxi", identificato con il lotto n. 7, distinto al Catasto Terreni al foglio 35 mappale 319, ente urbano, di are 7,90.
- Proprietà per un mezzo del fabbricato insistente sul terreno oggetto di pignoramento sito in Comune di Quartu Sant'Elena, Località "Bellavista Foxi", non accatastato al NCEU e edificato in maniera difforme dalla Concessione Edilizia esistente

- Allegati:
  - Allegato 1: rilievo fotografico
  - Allegato 2: documentazione catastale, elenco delle formalità pregiudizievoli e iscrizioni, certificazione notarile
  - Allegato 3: documentazione urbanistica
  - Allegato 4: dati osservatorio prezzi
  - Allegato 5: autorizzazioni edilizie

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 19 giugno 2009

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott. Ing. GIOVANNI FOIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009