

Dott. Vittorio LORIGA

Pr 2170

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

R.E. 521/07

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Nella causa iscritta al n. 521/07

Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari

CREDITORE PIGNORANTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria

15 AUG 2009

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

R.E. 521/07

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Nella causa iscritta al n. 521/07

Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari

CREDITORE PIGNORANTE

ITALFONDIARIO SPA

DEBITORE

Io sottoscritto Dott.^f Ing. Emanuele Pirisi, nato a Cagliari il 10 gennaio 1967 con studio in Cagliari, Via Verdi n° 47 tel. 070/490394, codice fiscale PRSMNL67A10B354S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3951 ed all'Albo dei Periti Giudiziari depositato presso il Tribunale di Cagliari, sono stato nominato dal Giudice Delegato per le esecuzioni, Dottoressa Claudia Belelli, in data 17 luglio 2008, consulente tecnico nel procedimento d'esecuzione immobiliare promosso [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Mi sono stati posti i seguenti quesiti.

- 1) verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante

le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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, eventi pertinenze, accessori e 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 evidenziano, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca

individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei

ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur 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 dichiarazioni 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 articoli 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo

(solo previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni)
all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del
frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi
debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei
comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se
esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso alla formazione
dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei
nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando alla
relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico
Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle
quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali
conguagli in denaro, proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero
esprimendo compiutamente i giudizi di indivisibilità eventualmente
anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c. dall'art. 846
c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risultano non opponibili al medesimo);
- 12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per

l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alla parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

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

e) **allegghi** 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);

f) **allegghi** 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 legittimamente 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;

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

h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della

relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

RISPOSTE AI QUESITI

Dagli atti evinco che gli immobili eseguiti sono:

In Quartucciu per l'intero:

- terreno in località Pirastru della superficie di mq 9665 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 335/A;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 2000 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 440;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 305 distinto nel N.C.T. al foglio 8 mappale 814

In Sinnai per l'intero:

- terreno in località San Basilio della superficie di mq 1295 distinto nel N.C.T. al foglio 63 mappale 31/H

In Quartu Sant'Elena per l'intero:

- terreno in località Is Forredus della superficie di mq 9940 distinto nel N.C.T. al foglio 14 mappale 6;
- terreno in località Faccheri – Margine Rosso della superficie di mq 1630 distinto nel N.C.T. al foglio 55 mappale 226;

1) Dalla relazione notarile in Atti rilevo il prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà dei beni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

In Comune di Quartucciu

- terreno in località Pirastru della superficie di mq 9665 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 335/A;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 2000 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 440;

- terreno in località Pirastru della superficie di mq 305 distinto nel N.C.T.

al foglio 8 mappale 814

Risultanze catastali: soppressi a seguito di tipo mappale approvato il 25/02/1994 con il protocollo n. 148978 e a seguito di frazionamento n. protocollo tipo 48 approvato il 22/03/2001, le particelle 335/A di are 96.65, 440 di are 20.00 e 814 di are 03.05 risultano attualmente distinte nel Catasto Terreni del Comune di Quartucciu al foglio 5 mappali:

2140, ente urbano di ha 1.05.38 derivato dalla fusione delle particelle 2140, ex 335/A, di are 82.33, 440 di are 20.00 e 814 di are 03.05 (sul quale peraltro non risulta accatastato nessun fabbricato);

2141, ex 335/b, seminativo di classe 2 di are 14.32, correttamente intestato, per la proprietà alla ditta catastale [REDACTED] con sede in [REDACTED]

In Comune di Sinnai:

- terreno in località San Basilio della superficie di mq 1295 distinto nel N.C.T. al foglio 63 mappale 31/H

Risultanze catastali: attualmente distinto nel Catasto Terreni del Comune di Sinnai al foglio 63 mapp. 96, ex 31/h, pasolo di classe 3 di are 12.95 intestato per la proprietà alla ditta catastale [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna.

In Comune di Quartu Sant'Elena:

- terreno in località Is Forredus della superficie di mq 9940 distinto nel N.C.T. al foglio 14 mappale 6;
- terreno in località Faccheri – Margine Rosso della superficie di mq 1630

distinto nel N.C.T. al foglio 55 mappale 226;

› **Risultanze catastali:** attualmente distinti nel Catasto Terreni del Comune di Quartu Sant'Elena:

- al foglio 14 mapp. 6, ex 6/a, seminativo di classe 3 di are 82.30 scorporato dalla maggior particella 6 di are 99.40 a seguito di frazionamento n. protocollo tipo n. 52 approvato il 4/05/1985;
- al foglio 55 mapp. 226, ex 226/a, seminativo di classe 3 di are 14.75; scorporati dalla maggior particella 226 di are 16.30 a seguito di frazionamento n. protocollo 821 tipo approvato il 10/01/1986;

risultano correttamente intestati, per la proprietà, alla ditta catastale [REDACTED]

Relazione notarile

Il notaio Roberto Vacca, Notaio in Cagliari iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari Lanusei e Oristano, dopo avere eseguito l'ispezione, presso la Conservatoria dei R.R. II. e l'U.T.E. di Cagliari dei documenti e dei pubblici registri, nonché di tutte le formalità che riguardo l'immobile sopraindicato a far dal ventennio e sino al 6 giugno 2008;

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

1) TRASCRIZIONE DEL 27.02.1963 CASELLA 2956 ARTICOLO 2400

Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Giagheddu in data 11/02/1963, Repertorio/Raccolta n. 37698/2585

A favore di [REDACTED]

con sede in Selargius

Contro [REDACTED]

Descrizione dell'immobile: in Comune di Sinnai, regione San Basilio, pascolo cespugliato confinante con strada nazionale Cagliari - Muravera, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

Dati Catastali: distinto nel N.C.T. al foglio 63 mappale 31/h di are 12.95

2) TRASCRIZIONE DEL 08.03.1985 CASELLA 4926 ARTICOLO 3712

Atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Floris in data 21/02/1985,

Repertorio/Raccolta n. 13538/9335

A favore di [REDACTED]

con sede in Selargius

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione dell'immobile: in Comune di Quartu Sant'Elena, piena proprietà del terreno agricolo seminativo in località Is Forredus confinante a eredi [REDACTED]
[REDACTED]

Dati Catastali: distinto nel N.C.T. al foglio 14 mappale 6 di are 99.40

3) TRASCRIZIONE DEL 27.09.1985 CASELLA 17120 ARTICOLO 12597

Atto di vendita a rogito Notaio Vittorio Loriga in data 12/09/1985,

Repertorio/Raccolta n. 104034/6808

A favore di [REDACTED]

con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione dell'immobile: in Comune di Quartucciu, appezzamento di terreno industriale ubicato in località "Pirastu" della superficie di mq. 2000, confinante con proprietà ENEL, Strada Statale 125, stessi venditori, proprietà [redacted]

Dati Catastali: distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 440 di are 20.00

4) TRASCRIZIONE DEL 07.02.1986 CASELLA 2916 ARTICOLO 2298

Atto di compravendita a rogito Notaio Vittorio Loriga in data 13/01/1986, Repertorio/Raccolta n. 111428/7224

A favore di [redacted]

con sede in [redacted]

Contro [redacted]
[redacted]
[redacted]

Descrizione dell'immobile: in Comune di Quartucciu, appezzamento di terreno industriale ubicato in località "Pirastu" della superficie reale e catastale di mq. 9.970, confinante con stessa acquirente, stessi venditrice, proprietà ENEL, Strada Statale 125.

Dati Catastali: distinto nel N.C.T.:

- al foglio 5 mappale 335/a parte, per frazionamento 335/a di are 96.65;
- al foglio 8 mappale 145/a parte, per frazionamento 145/f, definitivo 84 di are 03.05. (Nota mapp. 84 è sbagliato il numero corretto è mapp. 814)

Si è precisato nella predetta trascrizione che le parti hanno convenuto che a favore dell'immobile oggetto del rogito ed a carico del mappale 126 esiste una

servitù

dalla st

5) TR

Atto di

Reperto

A favor

con sede

Codice I

Contro

Con sed

Codice I

Descrizi

"Faccher

Cannas p

Dati cat

16.30

1a) IS

Privilegi

di finanzia

Vacca in

A favore

Con sede

Contro

con sede

Codice Fi

servitù di passaggio carrabile e pedonale attraverso una strada che si diparte dalla strada provinciale per Flumini sino alla proprietà acquistata

5) TRASCRIZIONE DEL 17.04.1987 CASELLA 8911 ARTICOLO 6485

Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Saba in data 25/03/1987,

Repertorio/Raccolta n. 131981/14451

[REDACTED]

con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione dell' immobile: In Comune di Quartu Sant' Elena, area in località "Faccheri", ricadente in zona F1 Turistico Residenziale, confinante a eredi [REDACTED] per due lati, a strada di penetrazione e a proprietà [REDACTED].

Dati catastali: distinta nel Catasto Terreni al foglio 55 mappale 226 di are 16.30

ISCRIZIONI

1a) ISCRIZIONE DEL 18.02.1988 CASELLA 4114 ARTICOLO 12

Privilegio Industriale di L. 2.775.000. 000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di L. 1.665.000.000, contenuto in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in data 25/01/1988, Repertorio/Raccolta n. 82903/29928

A favore di [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Contro [REDACTED]

con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno della superficie di mq. 11.970 con tutte le entrostanti costruzioni da cielo a terra ivi erette e da erigere il tutto confinante nell'insieme con eredi [REDACTED] ENEL e S.S. 125

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni:

- al foglio 5 mappali 335/a di are 96.65 e 440 di are 20.00;
- al foglio 8 mappale 814, ex 145/f, di are 03.05

Annotazione di erogazione a saldo del 17.09.1992 Registro Particolare 3289

**1b) ISCRIZIONE DEL 01.02.2008 REGISTRO GENERALE 3310
REGISTRO PARTICOLARE 546**

Privilegio Industriale in rinnovazione di euro 1.433.167,89 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 859.900,74, contenuto in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in data 25/01/1988, Repertorio/Raccolta n. 82903 in rinnovazione del privilegio industriale iscritto il 18.02.1988 con l'articolo 12.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

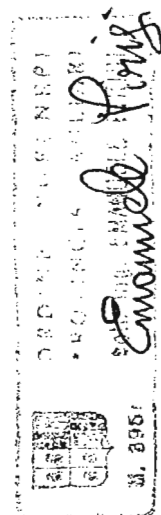
proprietà per 1/1

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno nella strada statale 125

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni:

- al foglio 5 mappali 335/a di are 96.65 e 440 di are 20.00;
- al foglio 8 mappale 814, ex 145/f, di are 03.05

2a) ISCRIZIONE DEL 18.02.1988 CASELLA 4115 ARTICOLO 532



Ipoteca volontaria di L. 2.775.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di L. 1.665.000.000, contenuta in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in data 25.01.1988, Repertorio/Raccolta n. 82903/29928

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno della superficie di mq. 11.970 con tutte le entrostanti costruzioni da cielo a terra ivi erette e da erigere il tutto confinante nell'insieme con eredi [REDACTED] ENEL e S.S. 125

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni:

- al foglio 5 mappali 335/a di are 96.65 e 440 di are 20.00;
- al foglio 8 mappale 814, ex 145/f, di are 03.05

Annotazione di erogazione a saldo del 17.09.1992 Registro Particolare 3288

**2b) ISCRIZIONE DEL 01.02.2008 REGISTRO GENERALE 3309
REGISTRO PARTICOLARE 545**

Ipoteca in rinnovazione di euro 1.433.167,89 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 859.900,74, contenuto in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in data 25/01/1988, Repertorio/Raccolta n. 82903, in rinnovazione del privilegio industriale iscritto il 18.02.1988 con l'articolo 532.

A favore di [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Contro [REDACTED]

Codice Fiscale 00198390924

proprietà per 1/1

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno nella strada statale 125

- al foglio 5 mappali 335/a di are 96.65 e 440 di are 20.00; \

- al foglio 8 mappale 814, ex 145/f, di are 03.05

3) **ISCRIZIONE DEL 21.03.1989 CASELLA 7653 ARTICOLO 673**

Ipoteca Volontaria di L. 500.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di L. 200.000.000, contenuta in atto a rogito Notaio Vittorio Loriga in data 03.03.1989, Repertorio/Raccolta n. 193726/12406

A favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

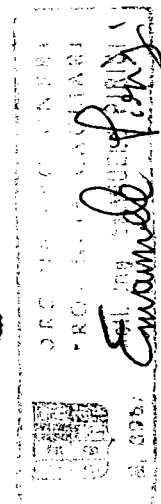
[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartu Sant'Elena, località "Faccheri" Margine Rosso, area di mq. 1720 (catastali 1630) con sovrastante fabbricato in corso di costruzione che, a lavori ultimati, sarà composto di due piani fuori terra e seminterrato e comprenderà due appartamenti ed accessori, il tutto confinante con proprietà eredi [REDACTED] per due lati, con strada di penetrazione e con proprietà [REDACTED]

Dati catastali: distinta nel Catasto Terreni al foglio 55 mappale 226 di are 16.30

Annotazione di erogazione a saldo del 25.02.1994 Registro Particolare 761



4) **ISCRIZIONE DEL 15.07.1992 REGISTRO GENERALE 16836**
REGISTRO PARTICOLARE 2342

Privilegio Industriale di L. 2.775.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di L. 1.665.000.000, contenuta in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in data 02.07.1992, Repertorio/Raccolta n. 111642

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

Non sono presenti immobili

5) **ISCRIZIONE DEL 03.08.1992 REGISTRO GENERALE 18601**
REGISTRO PARTICOLARE 2587

Ipoteca Volontaria di L. 1.400.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di L. 694.000.000, contenuta in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in data 30.07.1992, Repertorio/Raccolta n. 112060

A favore di [REDACTED]

proprietà per 1/1

Contro [REDACTED]

proprietà per 1/1

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno della superficie di mq. 11.970 con tutte le entrostanti costruzioni da cielo a terra ivi erette e da erigere il tutto confinante nell'insieme con [REDACTED]

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni:

- al foglio 5 mappali 335/a di are 96.65 e 440 di are 20.00;
- al foglio 8 mappale 814, ex 145/f, di are 03.05

**6) ISCRIZIONE DEL 03.08.1992 REGISTRO GENERALE
PARTICOLARE 2588**

Ipoteca Volontaria di L. 1.400.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di L. 694.000.000, contenuta in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in data 30.07.1992, Repertorio/Raccolta n. 112060

A favore di Credito Industriale Sardo C.I.S.

Con sede in Cagliari

proprietà per 1/1

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1/1

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno della superficie di mq. 11.970 con tutte le entrostanti costruzioni da cielo a terra ivi erette e da erigere il tutto confinante nell'insieme con eredi [REDACTED], ENEL e S.S. 125.

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni:

- al foglio 5 mappali 335/a di are 96.65 e 440 di are 20.00;
- al foglio 8 mappale 814, ex 145/f, di are 03.05

**7) ISCRIZIONE DEL 08.11.1994 REGISTRO GENERALE 22332
REGISTRO PARTICOLARE 3791**

Ipoteca Giudiziale di L. 6.000.000.000 a garanzia di una somma di L. 3.643.147.700 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 19.10.1994, Repertorio n. 5877

A f

Cor

pro

Con

con

Codi

prop

Descr

localit

indust

Dati c

-

-

Descr

Basilio

Dati ca

12.95

Descr

Is Forrec

Dati cat

Descr

Faccheri

Dati cat

16.30

8) ISCR

REGI

A favore di

C

proprietà per 1/1

Contro

con sede in Quartucciu

proprietà per 1/1

Descrizione dell' immobile: In Comune di Quartucciu, lotto di terreno in località Pirastu di complessivi mq. 11.970, con sovrastante stabilimento industriale ivi edificato e pertinenze e accessioni.

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni:

- - al foglio 5 mappali 335/a di are 96.65 e 440 di are 20.00;
- - al foglio 8 mappale 814 di are 03.05.

Descrizione dell' immobile: In Comune di Sinnai, terreno in località San Basilio

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 63 mappale 31/h di are 12.95

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartu Sant'Elena, terreno in località Is Forreddus

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 14 mappale 6 di are 99.40

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartu Sant'Elena, terreno in località Faccheri Margine Rosso con sovrastante fabbricato bifamiliare

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 55 mappale 226 di are 16.30

8) ISCRIZIONE DEL 30.07.1996 REGISTRO GENERALE 17606
REGISTRO PARTICOLARE 2251

» Ipoteca Volontaria di L. 1.200.000.000 derivante da concessione a garanzia di
pegno di L. 1.850.000.000, contenuta in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in
data 16.07.1996, Repertorio/Raccolta n. 132387

A favore: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

proprietà per 1/1

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno della superficie
di mq. 11.970 con entrostante fabbricato destinato ad opificio industriale
confinante nell'insieme con eredi [REDACTED], ENEL e S.S. 125

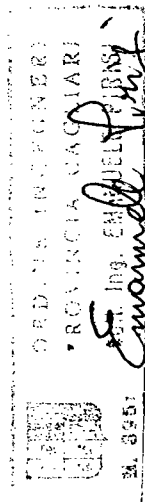
Dati catastali: detta unità immobiliare, per il quale sono in corso le pratiche di
accatastamento al Catasto Fabbricati, insiste su area distinta nel Catasto Terreni:

- al foglio 5 mappali 335 di are 96.65 e 440 di are 20.00;
- al foglio 8 mappale 814 di are 03.05.

**Annotazione di atto modificativo di precedente atto di consenso di
iscrizione ipotecaria del 28.06.2003 Registro Generale 25569 Registro
Particolare 38978**

In forza dell'atto ricevuto dal Notaio Luigi Ianni in data 10.12.2002 Repertorio
n. 5953 si annotava che la società [REDACTED] è riconosciuta debitrice

[REDACTED] della somma di euro 955.445,26 che questa si è
impegnata a pagare direttamente in favore della creditrice originaria
[REDACTED] in conseguenza dell'intervento finanziario
richiamato nella premessa del titolo.



La medesima [redacted] si è riconosciuta debitrice degli interessi dovuti su quanto pagato per suo conto [redacted] della misura convenzionale del 4% annuo, interessi che saranno corrisposti, trimestralmente, con decorrenza dall' 11 dicembre 2002 sino al totale rimborso del complessivo importo di euro 55.455,26.

Le parti hanno riconosciuto ferma e impregiudicata la causa ed il titolo dell'intervento finanziario già operato in favore della [redacted] e hanno escluso pertanto ogni eventuale volontà novativa dei precedenti atti di consenso ad iscrizione di ipoteca, meglio descritti nelle premesse del titolo.

**9) ISCRIZIONE DEL 02.04.1997 REGISTRO GENERALE 7826
REGISTRO PARTICOLARE 1014**

Ipoteca Volontaria di L. 800.000.000 derivante da concessione a garanzia di pegno di L. 1.850.000.000, contenuta in atto a rogito Notaio Roberto Vacca in data 12.03.1997, Repertorio/Raccolta n. 135833

A favore: [redacted]
[redacted]

Proprietà per 1/1

Contro [redacted]
[redacted]
[redacted]

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno della superficie di mq. 11.970 con entrostante fabbricato destinato ad opificio industriale confinante nell' insieme con eredi [redacted] ENEL e S.S. 125

Dati catastali: detta unità immobiliare, per il quale sono in corso le pratiche di accatastamento al Catasto Fabbricati, insiste su area distinta nel Catasto Terreni:

- al foglio 5 mappali 335 di are 96.65 e 440 di are 20.00;

- al foglio 8 mappale 814 di are 03.05.

Annotazione di atto modificativo di precedente atto di consenso di iscrizione ipotecaria del 28.06.2003 Registro Generale 25570 Registro

Particolare 38979

In forza dell'atto ricevuto dal Notaio Luigi Ianni in data 10.12.2002 Repertorio n. 5953 si annotava che la società [REDACTED] s.r.l. si è riconosciuta debitrice della [REDACTED] della somma di euro 955.445,26 che questa si è impegnata a pagare direttamente in favore della creditrice originaria [REDACTED] in conseguenza dell'intervento finanziario richiamato nella premessa del titolo.

La medesima [REDACTED] si è riconosciuta debitrice degli interessi dovuti su quanto pagato per suo conto da [REDACTED], nella misura convenzionale del 4% annuo, interessi che saranno corrisposti, trimestralmente, con decorrenza dall' 11 dicembre 2002 sino al totale rimborso del complessivo importo di euro 955.455,26.

Le parti hanno riconosciuto ferma e impregiudicata la causa ed il titolo dell'intervento finanziario già operato in favore della [REDACTED] ed hanno escluso pertanto ogni eventuale volontà novativa dei precedenti atti di consenso ad iscrizione di ipoteca, meglio descritti nelle premesse del titolo.

10) ISCRIZIONE DEL 02.10.2003 REGISTRO GENERALE 36244

REGISTRO PARTICOLARE 4676

Ipoteca Legale nelle premesse del titolo. di euro 683.576,90 derivante da ipoteca esattoriale art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 (introdotto dall'articolo 16 del D.LGS. 26.02.1999 n. 46) di euro 683.576,90 dell'Ufficiale di Riscossione della BPS Riscossioni in data 22.09.2003, Repertorio n. 2003/43

A favore: [REDACTED]

Pr

Co

cor

Co

pro

Fra

Des

Dat

12.9

Des

Dati

-

-

11) I

F

Ipote

ipote

D.LC

BPS

A fav

Propri

Conti

con se

Codic

propr

Fra gl

Proprietà per 1/1

Contro

proprietà per 1/1

Fra gli altri

Descrizione dell'immobile: In Comune di Sinnai, terreno

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 63 mappale 31/h di are

12.95

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 5 mappali:

- 440 di are 20.00;
- 335/a di are 99.70

11) ISCRIZIONE DEL 27.07.2005 REGISTRO GENERALE 27210

REGISTRO PARTICOLARE 5072

Ipoteca Legale nelle premesse del titolo. di euro 1.263.845,78 derivante da ipoteca esattoriale art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 (introdotto dall'articolo 16 del D.LGS. 26.02.1999 n. 46) di euro 631.922,89 dell'Ufficiale di Riscossione della BPS Riscossioni in data 26.07.2005, Repertorio n. 2005/310

A favore:

Proprietà per 1/1

Contro

Proprietà per 1/1

Fra gli altri

Descrizione dell'immobile: In Comune di Sinnai, terreno

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 63 mappale 31/h di are
12.95

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartucciu, terreno

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 5 mappali:

- 440 di are 20.00;

- 335/a di are 99.70

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) TRASCRIZIONE DEL 27.11.2007 REGISTRO GENERALE 46871 REGISTRO PARTICOLARE 30839

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte
d'Appello di Cagliari in data 13 .11. 2007, Repertorio n. 1520/2007

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione dell'immobile: in Comune di Quartucciu, terreno località Pirastu

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 5 mappali:

- 335/a et 440;

Descrizione dell'immobile: in Comune di Sinnai, terreno località San Basilio

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 63 mappale 31/h.

Descrizione dell' immobile: In Comune di Quartu Sant' Elena, terreno in

località Is Forreddus

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 14 mappale 6.

Descrizione dell'immobile: In Comune di Quartu Sant'Elena, terreno in località
Faccheri Margine Rosso

Dati catastali: distinto nel Catasto Terreni al foglio 55 mappale 226.

OSSERVAZIONI: Si precisa che:

- la superficie della particella 6 del foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena indicata nell'atto di pignoramento risulta superiore a quella di proprietà della società esecutata in quanto la particella 6 è stata oggetto, per mq. 1710, di esproprio a favore del Demanio dello Stato in virtù di Decreto n. 968 emesso dal Prefetto di Cagliari in data 05.08.1988, Repertorio n. 3071, registrato a Cagliari 09.08.1988 al n. 4931, erroneamente trascritto il 12.08.1988 ai NN 19698/13642 contro i danti causa della società [REDACTED]
- la particella 814, ex 145/f, di are 03.05 risulta erroneamente indicata con il numero 84 nell'atto di acquisizione ricevuto dal Notaio Vittorio Loriga in data 13.01.1986, Repertorio n. 111428/7224, e nella relativa trascrizione;
- la particella 96, ex 31/h, del foglio 63 del Comune di Sinnai risulta ceduta dai signori [REDACTED]
[REDACTED] a favore dei signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dichiarando il possesso pacifico e continuo da oltre vent'anni pur non accertata giudizialmente, in virtù dell'atto ricevuto dal Notaio Pier Franco [REDACTED] in data 28.10.2004, Repertorio n. 33838/10459, trascritto il 22.11.2004 ai NN. 42973/29498.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE DEGLI AVVOCATI
PROVINCIA DI CAGLIARI
SAL. ING. EMANUELE PIRAS
U. 395

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In Quartucciu per l'intero:

- terreno in località Pirastru della superficie di mq 9665 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 335/A;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 2000 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 440;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 305 distinto nel N.C.T. al foglio 8 mappale 814

- terreno in località San Basilio della superficie di mq 1295 distinto nel N.C.T. al foglio 63 mappale 31/H

- terreno in località Is Forredus della superficie di mq 9940 distinto nel N.C.T. al foglio 14 mappale 6;
- terreno in località Faccheri – Margine Rosso della superficie di mq 1630 distinto nel N.C.T. al foglio 55 mappale 226;

- terreno in località Pirastru della superficie di mq 9665 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 335/A;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 2000 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 440;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 305 distinto nel N.C.T. al foglio 8 mappale 814

ASTE al foglio 8 m
GIUDIZIARIE.it

ORDEN DE PAGAR
PROVINCIA AGRI-
CULTURA
Enman de P. 1915

descrizione del bene oggetto di stima

• ubicazione e caratteristiche tipologiche generali

Trattasi di un'area recintata con all'interno un capannone industriale con annessa costruzione, una palazzina per gli uffici e l'esposizione degli articoli e una grande area libera occupata da prodotti finiti e materiali per la costruzioni dei prefabbricati che vengono prodotti nel capannone.

Il capannone ha una lunghezza di 75 m e larghezza di 20 m, la palazzina degli uffici è costruita in muratura di cemento armato ed è costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato.

l'intorno urbanistico e parametri urbanistici

L'immobile è sito al km 9,600 della SS 125 praticamente subito dopo il cavalcavia che connette la SS 554 alla 125, siamo nella zona industriale del Comune di Quartucciu.

• caratteristiche tipologiche dell'immobile

L'area dove sono siti capannone e palazzina degli uffici è recintata con palizzata in muratura prefabbricata, entrati troviamo la palazzina destinata all'esposizione/vendita ed agli uffici, che ha rampa laterale in cemento per accedere al seminterrato. Il capannone è costituito da pannelli prefabbricati innervati e copertura con travi a doppia pendenza alleggerite. L'altezza interna è pari a m 9,80, l'area interna è occupata da macchinari per la lavorazione del calcestruzzo precompresso o vibrato, nella parte posteriore sono presenti tre silos. Adiacente al capannone industriale troviamo una palazzina di tre piani fuori terra, (terra, primo e secondo) destinata a mensa, spogliatoio, laboratorio per la prova dei materiali, archivio e ufficio tecnico. Questa costruzione necessita di una buona manutenzione, infatti al piano secondo ci sono segni di vistose infiltrazioni provenienti dalla terrazza, che ha l'impermeabilizzazione da

rifare totalmente. I pavimenti della palazzina sono rivestiti con marmittoni di graniglia.

La palazzina per gli uffici invece è rifinita molto bene con pavimenti in granito liscio nell'ambiente dove sono esposti i prodotti da vendere e negli uffici del piano terra, al piano primo pavimento uniforme di piastrelle 30 x 30, nel seminterrato abbiamo battuto di cemento lisciato. Il piano terra/rialzato è formato da ampia sala esposizione e vendita, tre uffici e un bagno arredato con vaso, lavabo e bidet, il piano primo è formato da ampia sala riunioni e poi 4 camere e due bagni con antibagno comune, i bagno arredati con vaso, lavabo, bidet e doccia hanno il rivestimento a tutt'altezza. Tutto l'immobile è in ottime condizioni e ben rifinito.

- ***caratteristiche costruttive***

La struttura portante della palazzina degli uffici è in cemento armato, i tramezzi divisori sono realizzati in laterizi forati di coltello. Il tetto piano con copertura a terrazza. Nel capannone la struttura portante è formata da pannelli nervati prefabbricati in cemento precompresso con solaio a doppia pendenza. La palazzina adiacente è con struttura portante in cemento armato e tetto piano, con forti infiltrazioni.

Le finiture interne ed esterne

Nella palazzina degli uffici il pavimento è formato da piastrelle di 30 x 30 cm al piano terra, da piastrelle 30 x 30 cm al piano primo e da granito liscio nella sala di esposizione e nella scala interna, al piano seminterrato pavimento in cemento lisciato. Gli infissi interni sono in legno in condizioni ottime. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e in legno, questi ultimi coi chiusini molti in condizioni pietose altri necessitano di forte manutenzione. Nella palazzina adiacente il capannone abbiamo gli infissi interni con portoncini blindati

tagliafuoco, pavimenti in marmittoni di graniglia e i bagni attrezzati. Le pareti intonacate e tinteggiate.

• ***Gli impianti***

Nella palazzina degli uffici l'impianto elettrico è sotto traccia. L'impianto di riscaldamento, è presente con termosifoni in ghisa ed una caldaia esterna posta nel cortile posteriore, L'impianto idro-sanitario è in ferro zincato sottotraccia con circuito di acqua calda e fredda. Nella palazzina adiacente il capannone non è presente il riscaldamento.

Caratteristiche distributive e compositive:

La distribuzione dei locali appare corretta e adeguata alla loro funzione; tutti gli ambienti sono dotati d'aperture finestrate di estensioni convenienti, i vani sono tutti di dimensioni più che sufficienti. Nel complesso la connotazione architettonica del cespite è da considerarsi più che buona.

3) I dati catastali si riferiscono ancora ai terreni mentre mancano per i fabbricati:

- terreno in località Pirastru della superficie di mq 9665 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 335/A;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 2000 distinto nel N.C.T. al foglio 5 mappale 440;
- terreno in località Pirastru della superficie di mq 305 distinto nel N.C.T. al foglio 8 mappale 814

Risultanze catastali: soppressi a seguito di tipo mappale approvato il 25/02/1994 con il protocollo n. 148978 e a seguito di frazionamento n. protocollo tipo 48 approvato il 22/03/2001, le particelle 335/A di are 96.65, 440 di are 20.00 e 814 di are 03.05 risultano attualmente distinte nel Catasto Terreni del Comune di Quartucciu al foglio 5 mappali:

2140, ente urbano di ha 1.05.38 derivato dalla fusione delle particelle 2140, ex 335/A, di are 82.33, 440 di are 20.00 e 814 di are 03.05 (sul quale peraltro non risulta accatastato nessun fabbricato);

2141, ex 335/b, seminativo di classe 2 di are 14.32, correttamente intestato, per la proprietà alla ditta catastale [REDACTED]

Nota del CTU: quindi i due immobili non risultavano essere accatastati nel Catasto Edilizio Urbano, l'accatastamento, previa autorizzazione del giudice Dott.ssa Belelli, è stato fatto dal CTU con l'aiuto del Geom. Ettore De Michele.

I nuovi riferimenti catastali nel Catasto Edilizio Urbano per gli immobili sino ad ora descritti saranno:

Foglio 5 mappale 2140 categoria D/7

4) Come risposto prima i dati catastali non sono completi e si è provveduto a completarli.

5) Il complesso industriale sorge in zona in zona D

6) Il complesso è iniziato a sorgere nel giugno 1986 ed ultimato dopo una variante il 30 giugno 1992 e corrisponde al progetto depositato nel Comune di Quartucciu. La Concessione edilizia è la n.98 del 25/11/1985 e la variante in corso d'opera è del 26/06/1986.

Esiste al Comune di Quartucciu anche un ulteriore progetto per la trasformazione del capannone in supermercato, ma non è mai stato approvato.

7) L'immobile non è divisibile, è vendibile solo integralmente perché fa parte di un'unica unità immobiliare sia capannone che uffici.

8) L'immobile è pignorato nella sua totalità

9) La palazzina degli uffici ed il capannone sono gli uffici e lo stabilimento della [redacted] ditta che produce prefabbricati in cemento. Il Sig. [redacted]

[redacted] ha dichiarato che ivi risiede insieme a sua moglie.

10)

11) Non esistono vincoli di nessuna natura sul bene esecutato.

12) Non ci son diritti demaniali o usi civici.

13) STIMA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO

Le metodologie adottate ed effettuazione dei riscontri

Nel caso specifico si ritiene adeguata, per l'immobile in parola, la stima a valore di mercato, che fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. A seguito d'indagini di mercato, effettuate presso uffici pubblici, operatori locali e in base alle valutazioni date dall'Agenzia del Territorio per capannoni come il nostro e nella nostra zona si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi espressi in €/mq

Determinazione del valore unitario specifico.

Comune di Quartucciu capannone industriale con palazzina adiacente e palazzina per gli uffici il tutto recintato e con area libera.

Area lotto mq 10538

Capannone mq 1533 mq x 600 €/mq = € 919.800,00

Palazzina adiacente il capannone mq 282 x 1.000 €/mq = € 282.000,00

Palazzina uffici : piano seminterrato mq 280 + piano rialzato mq 301 + piano primo mq 301

superficie commerciale = mq 280 x 0,50 + mq 301 + mq 301 = mq 140 + mq

301 + mq 301 = mq 742

Mq 742 x 1.500 €/mq = € 1.113.300,00

Area libera (area lotto 10538 – area coperta mq 1.928 (1533 mq+ 301 mq + 94 mq) = mq 8610 x €/mq 100 = € 861.000,00

Per un valore complessivo di euro 3.176.100,00

Diconsi euro tremilionicentosettantaseimila in c.t.

In Sinnai per l'intero:

- terreno in località San Basilio della superficie di mq 1295 distinto nel N.C.T. al foglio 63 mappale 31/H

Questo terreno è stato venduto dalla [REDACTED] come risulta dalla relazione notarile e riporto le risultanze della ricerca, anche l'esecutato Sig. [REDACTED] Amministratore Unico della [REDACTED] ha dichiarato che il terreno è stato venduto.

Risultanze catastali: attualmente distinto nel Catasto Terreni del Comune di Sinnai al foglio 63 mapp. 96, ex 31/h, pasolo di classe 3 di are 12.95 intestato per la proprietà alla ditta catastale [REDACTED]

la quota di ½ ciascuna.

Quindi non è oggetto di valutazione da parte del CTU

In Quartu Sant'Elena per l'intero:

- terreno in località Is Forredus della superficie di mq 9940 distinto nel N.C.T. al foglio 14 mappale 6;
- terreno in località Faccheri – Margine Rosso della superficie di mq 1630 distinto nel N.C.T. al foglio 55 mappale 226;

Risultanze catastali: attualmente distinti nel Catasto Terreni del Comune di Quartu Sant'Elena:

- al foglio 14 mapp. 6, ex 6/a, seminativo di classe 3 di are 82.30
scorporato dalla maggior particella 6 di are 99.40 a seguito di
frazionamento n. protocollo tipo n. 52 approvato il 4/05/1985;
- al foglio 55 mapp. 226, ex 226/a, seminativo di classe 3 di are 14.75;

scorporati dalla maggior particella 226 di are 16.30 a seguito di frazionamento
n. protocollo 821 tipo approvato il 10/01/1986;

Dalle dichiarazioni del Sig. [REDACTED], Amministratore Unico della [REDACTED]
il terreno in località Forredus della superficie di mq 9940 distinto nel N.C.T.
al foglio 14 mappale 6, è stato venduto con [REDACTED]

[REDACTED] il documento preliminare di vendita è
negli allegati, successivamente il terreno è stato espropriato e pagato al Sig.
[REDACTED], da parte dell'Amministrazione Pubblica (ANAS) per costruire
la rotatoria della SS 125 nel bivio di Maracalagonis. Le due parti non hanno mai
fatto atto notarile e né trascritto le variazioni al Catasto, per questo il cespite
risulta essere intestato alla [REDACTED]

**Quindi come per il terreno di Sinnai anche questo non è oggetto
di valutazione da parte del CTU**

- terreno in località Faccheri – Margine Rosso della superficie di mq 1630
distinto nel N.C.T. al foglio 55 mappale 226;

Sopra il lotto è stato edificato un immobile, che attualmente è al grezzo, cioè
costruito ma non finito esiste il rustico da rifinire e completare.

descrizione del bene oggetto di stima

- **ubicazione e caratteristiche tipologiche generali**

La costruzione attualmente è al grezzo, il terreno che la circonda è incolto e non recintato.

La villa è ubicata a Margine Rosso dopo la rotonda la seconda traversa sulla sinistra per chi procede verso Villasimius, la strada è sterrata e piuttosto stretta, e il lotto è il terzo che si trova percorrendola dal basso.

- **caratteristiche tipologiche dell'appartamento**

- **caratteristiche costruttive**

Le finiture interne ed esterne

STE *Gli impianti*

Gli impianti sono ancora incompleti anche se i corrugati e le tracce per l'impianto elettrico sono fatti e così i tubi dell'impianto idrico.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA VARESE
5. NO. 154415

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)

Caratteristiche distributive e compositive:

La distribuzione dei locali appare corretta e adeguata alla loro funzione; tutti gli ambienti sono dotati d'aperture finestrate di estensioni convenienti, i vani sono tutti di dimensioni sufficienti. Nel complesso la connotazione architettonica del cespite è da considerarsi più che buona.

3) I dati catastali sono riferiti solo al terreno, come per il capannone di Quartucciu il CTU ha provveduto, previa autorizzazione da parte del Giudice Dott.ssa Belelli, ad accatastare il bene anche se ancora incompleto (è al rustico).

I nuovi riferimenti catastali nel Catasto Edilizio Urbano per la villa sino ad ora descritta saranno:

Foglio 55 mappale 3510 categoria F/3 S1 T 1.

4) Come risposto prima i dati catastali non sono completi e si è provveduto a completarli.

5) La villa sorge in zona in zona F

6) la costruzione è iniziata a fine anni 80 ed ancora non è stata terminata.

La Concessione edilizia è del 27/06/1986 la seconda variante in corso d'opera la N° 2 concessione n° 149 del 26/06/1986;

7) L'immobile è vendibile solo integralmente;

8) L'immobile è pignorato nella sua totalità;

9) L'immobile è libero

10)

11) Non esistono vincoli di nessuna natura sul bene esecutato.

12) Non ci son diritti demaniali o usi civici.

13) **STIMA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO**

Le metodologie adottate ed effettuazione dei riscontri

Nel caso specifico si ritiene adeguata, per l'immobile in parola, la stima a valore di mercato, che fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. A seguito d'indagini di mercato, effettuate presso uffici pubblici, operatori locali e dopo aver consultato anche l'"OSSERVATORIO PREZZI DEGLI IMMOBILI RILEVATI A CAGLIARI E PROVINCIA" a cura della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari, si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi espressi in €/mq. chiaramente tenendo conto delle condizioni in cui il bene si trova e cioè al grezzo, privo di rifiniture

Determinazione del valore unitario specifico.

Villa margine rosso al grezzo con terreno circostante

Superficie lotto mq 1.850

Area libera giardino mq 1850 – 160,81 = mq 1689.19

Area piano seminterrato mq 230

Area piano terra mq 160,81

Area piano primo 167,3

Superficie commerciale mq 160,81 + mq 167,3 + 0,50 x (mq 230 seminterrato) + 0,35 x (mq 103 loggiato) + 0,1 x (mq 1689,19 giardino) = mq (160,81 + 167,3 + 115 + 36,05 + 169) = mq 648,16

Mq 648,16 x €/mq 1.500,00 = € 972.240,00

Diconsi euro novecentosettantaduemila in c.t.

Allego alla presente:

- 1) Foto aerea da google earth rappresentante l'area col capannone e la palazzina uffici della [REDACTED]
- 2) Corografia scala 1/2000 del lotto di Quartucciu ;
- 3) Planimetria catastale scala 1/2000 tav 2;

- 4) Stralcio del PRG scala 1/2000 del lotto di Quartucciu;
- 5) Planimetria generale del lotto di Quartucciu scala 1/1000;
- 6) Pianta fabbricato B (palazzina degli uffici) scala 1/100 tav 7;
- 7) Pianta capannone e palazzina adiacente tratte dal progetto approvato con concessione del 25/11/85 con variante in corso d'opera del 26/06/86;
- 8) Visura per immobile catastale per gli immobili di Quartucciu (accatastamento fatto dal CTU con l'ausilio del Geom Ettore De Michele);
- 9) Libretto dell'accatastamento con tutte le indicazioni e le planimetrie catastali riferite agli immobili di Quartucciu;
- 10) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Quartu San Elena in data 26/6/86 per la costruzione di una villa a Margine Rosso;
- 11) Copertina coi timbri del progetto approvato;
- 12) Tav 1 del progetto generale della villa in Margine Rosso località Faccheri i disegni sono leggermente fuori scala, le fotocopie mi sono state fornite così dal Comune di Quartu S. Elena e sono esattamente: Planimetria generale, piano interrato, piano terra e piano primo;
- 13) Corografia scala 1/2000
- 14) Planimetria Catastale scala 1/1000
- 15) Planimetrie scala 1/100 generale, interrato, terra, primo, coperture e piano volumetrico;

Certo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferitomi.

In fede

Cagliari, 12 gennaio 2006

Il Consulente

Dott. Ing. Emanuele Pirisi