

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
GIUDICE TUTELARE

Riferimento: *EREDITA' GIACENTE* [REDACTED]

- *V.G. 954/2020*

CURATORE: *Avv. Luigi Amat di San Filippo*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Pier Luigi Meloni

**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE
VALORE COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI, FACENTI PARTE DEL
PATRIMONIO RELITTO DEL DE CUIUS** [REDACTED]

I) PREMESSA

- Ill.mo Signor Giudice Dottor Ignazio Tamponi.
- Su istanza dell'Avv. Luigi Amat di San Filippo (Curatore dell'eredità giacente) e successivo Vostro incarico del 04.04.2023, il sottoscritto Geometra Pier Luigi Meloni, nato a Cagliari il 26.03.1959, con studio in Cagliari-Pirri via R. Bacone n° 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 1779, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato al fine di valutare il compendio immobiliare appartenuto al *de cuius*, curando:

a) la predisposizione sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

b) l'acquisizione delle mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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;

c) l'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

d) la descrizione, previo necessario accesso, degli immobili indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

e) l'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione;

f) l'indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

g) in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, la descrizione della tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della l.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 l. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria;

h) altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

i) in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'acquirente possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e la precisazione se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.p.r. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

l) l'indicazione dell'esistenza sui beni in oggetto di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

m) l'allegazione alla relazione la planimetria dei singoli beni immobili, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

- Preso atto dell'incarico affidatogli, svolte opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) e Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio Servizi Catastali, atte a verificare effettiva proprietà e consistenza degli immobili appartenuti in vita a [REDACTED] e sulla base dei successivi sopralluoghi eseguiti nei diversi immobili alla presenza dell'Avv. Luigi Amat di San Filippo, accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu e Castiadas, nonché indagini necessarie alla stima, lo scrivente ha poi steso la presente relazione.

II) ACCERTAMENTI IPOCATASTALI

- Dall'esame della documentazione richiesta presso gli Uffici della ex Conservatoria dei RR.II., il Signor [REDACTED] risultava in vita, proprietario dei seguenti beni immobili:

- 1) Quota pari a 1/1 della piena proprietà del locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 2 cat. C/1.*
- 2) Quota pari a 1/1 della piena proprietà del locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 3-4 cat. C/2.*
- 3) Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 7 cat. A/2.*
- 4) Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 9 cat. A/2.*
- 5) Quota pari a 1/1 della piena proprietà locale mansarda in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 10 cat. C/2.*

- 6) *Quota pari a 1/12 della piena proprietà dell'appartamento in Quartucciu via Corongiu in catasto al fg. 9 mapp. 294 sub. 5 cat. A/3.*
- 7) *Quota pari a 1/1 della piena proprietà del fabbricato in Castiadas in catasto al fg. 43 mapp. 285 sub. 1 cat. A/2.*
- 8) *Quota pari a 1/2 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 99 are 38.35.*
- 9) *Quota pari a 1/2 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 100 are 39.85.*
- 10) *Quota pari a 1/2 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 110 are 23.90.*
- 11) *Quota pari a 1/2 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 112 are 10.40.*
- 12) *Quota pari a 1/2 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 114 are 92.70.*
- 13) *Quota pari a 1/2 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 308 are 54.75.*
- 14) *Quota pari a 1/2 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 133 are 37.76.*
- 15) *Quota pari a 1/15 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 10 mapp. 145 are 52.05.*
- 16) *Quota pari a 1/1 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2307 EX 292 are 00.71.*
- 17) *Quota pari a 1/1 della piena proprietà del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2308 EX 292 are 03.39.*

ATTO DI PROVENIENZA

- 1) QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' del locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 2 cat. C/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2005		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	29/12/2005	42093	15352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/01/2006	2648	1651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

GRAVAMI

- **NESSUN GRAVAME**

ATTO DI PROVENIENZA

- 2) QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' del locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 3-4 cat. C/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2005		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	29/12/2005	42093	15352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/01/2006	2648	1651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

GRAVAMI

- **NESSUN GRAVAME**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ATTO DI PROVENIENZA

- 3) QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' dell'appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 7 cat. A/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2005	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	29/12/2005	42093	15352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/01/2006	2648	1651
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

GRAVAMI

- ***Ipoteca Volontaria iscr. Reg. gen. 2154 reg. part. 261 del 25/01/2011***

Ipoteca volontaria capitale € 125.000,00 Totale € 250.000,00

Creditore ipotecario: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Debitore ipotecario: [REDACTED]

Debitore non datore [REDACTED]

NOTE

Trascrizione reg. part. 1549 reg. gen. 2153 del 25/01/2011

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

ATTO DI PROVENIENZA

- 4) QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' dell'appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 9 cat. A/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/2001	[REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. PIER FRANCO PRINCIVALLE	18/01/2001	30711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	15/02/2001	5302	3654
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

--	--	--	--	--	--

GRAVAMI

- IPOTECA VOLONTARIA Iscr. Reg. gen. 16151 reg. part. 4179 del 11/05/2010

Ipoteca volontaria Capitale € 1.002.622,00 Totale € 1.203.146,00

Creditore ipotecario: AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO DI IMPRESA SPA

Terzo datore di ipoteca:

Debitore non datore di ipoteca:



ATTO DI PROVENIENZA

5) QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' del locale mansarda in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 10 cat. C/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/2001	[REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. PIER FRANCO PRINCIVALLE	18/01/2001	30711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	15/02/2001	5302	3654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

GRAVAMI

- NESSUN GRAVAME

ATTO DI PROVENIENZA

6) QUOTA PARI A 1/12 DELLA PIENA PROPRIETA' dell'appartamento in Quartucciu via Corongiu in catasto al fg. 9 mapp. 294 sub. 5 cat. A/3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2019	[REDACTED] per la quota pari a 1/12 P.P.	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	09/12/2019	35264	26642
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE	04/12/2019	309573	8888

COMPROPRIETARI

	Nominativo o denominazione	Titolarità	Quota
<input type="checkbox"/>	ASTE GIUDIZIARIE.it	Proprieta'	1/12
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/12
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/12
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/8
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/8
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/8
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/8
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/4

GRAVAMI

- **NESSUN GRAVAME** (accertamento eseguito solo a nome di XXXXXXXXXX)

NOTE

NON RISULTA TRASCRTTA NESSUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

ATTO DI PROVENIENZA

7) QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' dell'appartamento in Castiadas in catasto al fg. 43 mapp. 285 sub. 1 cat. A/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2005		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	29/12/2005	42093	15352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/01/2006	2648	1651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

GRAVAMI

- **NESSUN GRAVAME**



NOTA BENE:

Al decesso della usufruttuaria [REDACTED] non risulta ancora volturata la riunione dell'usufrutto a favore del nudo proprietario [REDACTED]



ATTO DI PROVENIENZA

8) QUOTA PARI A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 99 ARE 38.35

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2007	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. PAOLO EMILIO PASOLINI	17/05/2007	25574	6132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	25/05/2007	21149	13894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COMPROPRIETARI

	Nominativo o denominazione	Titolarietà	Quota
<input type="checkbox"/>	[REDACTED]	Proprieta'	1/2
<input type="checkbox"/>	[REDACTED]	Proprieta'	1/2

GRAVAMI

- **NESSUN GRAVAME**





ATTO DI PROVENIENZA

9) QUOTA PARI A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 100 ARE 39.85

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/2006	██████████ in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. CARLO MARIO DE MAGISTRIS	10/08/2006	118993	24349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	11/08/2006	34848	23246
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COMPROPRIETARI

	Nominativo o denominazione	Titolarietà	Quota
<input type="checkbox"/>	██████████	Proprieta'	1/2
<input type="checkbox"/>	██████████	Proprieta'	1/2

GRAVAMI

- ***IPOTECA VOLONTARIA*** *Iscr. Reg. gen. 16151 reg. part. 4179 del 11/05/2010*

Ipoteca volontaria Capitale € 1.002.622,00 Totale € 1.203.146,00

Creditore ipotecario: AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO DI IMPRESA SPA

Terzo datore di ipoteca: ██████████

Debitore non datore di ipoteca: ██████████

ATTO DI PROVENIENZA

10) QUOTA PARI A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 110 ARE 23.90

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2006	██████████ in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. VITTORIO LORIGA	02/08/2006	508684	34489
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	10/08/2006	34738	23156
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COMPROPRIETARI

	Nominativo o denominazione	Titolarià	Quota
		Proprieta'	1/2
		Proprieta'	1/2

GRAVAMI

- IPOTECA VOLONTARIA Iscr. Reg. gen. 16151 reg. part. 4179 del 11/05/2010

Ipoteca volontaria Capitale € 1.002.622,00 Totale € 1.203.146,00

Creditore ipotecario: AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO DI IMPRESA SPA

Terzo datore di ipoteca:

Debitore non datore di ipoteca:

ATTO DI PROVENIENZA

11) QUOTA PARI A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 112 ARE 10.40

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2006		COMPRAVENDITA			
	comunione legare dei beni	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. VITTORIO LORIGA	02/08/2006	508684	34489
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	10/08/2006	34738	23156
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COMPROPRIETARI

	Nominativo o denominazione	Titolarià	Quota
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/2
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/2



GRAVAMI

- ***IPOTECA VOLONTARIA*** *Iscr. Reg. gen. 16151 reg. part. 4179 del 11/05/2010*

Ipoteca volontaria Capitale € 1.002.622,00 Totale € 1.203.146,00

Creditore ipotecario: AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO DI IMPRESA SPA

Terzo datore di ipoteca:

Debitore non datore di ipoteca:

ATTO DI PROVENIENZA

12) QUOTA PARI A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 114 ARE 92.70

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2005	[redacted] in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	12/05/2005	41747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	08/06/2005	19750	13215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COMPROPRIETARI

	Nominativo o denominazione	Titolarià	Quota
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/2
<input type="checkbox"/>		Proprieta'	1/2



GRAVAMI

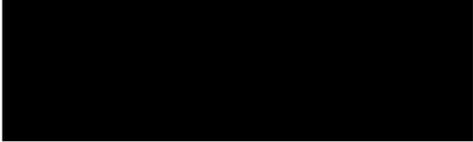
- ***IPOTECA VOLONTARIA*** *Iscr. Reg. gen. 16151 reg. part. 4179 del 11/05/2010*

Ipoteca volontaria Capitale € 1.002.622,00 Totale € 1.203.146,00

Creditore ipotecario: AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO DI IMPRESA SPA

Terzo datore di ipoteca:

Debitore non datore di ipoteca:





ATTO DI PROVENIENZA

13) QUOTA PARI A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 133 ARE 37.76

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2008	[Redacted] in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. PAOLO EMILIO PASOLINI	23/01/2008	26293	6525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	29/01/2008	2808	1932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COMPROPRIETARI

	Nominativo o denominazione	Titolarietà	Quota
	[Redacted]	Proprieta'	1/2
	[Redacted]	Proprieta'	1/2

SERVITU'

- ***SERVITU' DI ELETTRODOTTO VOLONTARIA*** *reg. gen. 16920 reg. part. 12611 del 15/06/2017*

A FAVORE: E-DISTRIBUZIONE S.p.A.



ATTO DI PROVENIENZA

14) QUOTA PARI A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 308 ARE 54.75

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1999	[REDACTED] in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. ENRICO DOLIA	25/11/1999	93592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	29/11/1999	33739	21802
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

COMPROPRIETARI

	Nominativo o denominazione	Titolarietà	Quota
<input type="radio"/>	[REDACTED]	Proprieta'	1/2
<input type="radio"/>	[REDACTED]	Proprieta'	1/2

GRAVAMI

- ***IPOTECA VOLONTARIA*** *Iscr. Reg. gen. 16151 reg. part. 4179 del 11/05/2010*

Ipoteca volontaria Capitale € 1.002.622,00 Totale € 1.203.146,00

Creditore ipotecario: AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO DI IMPRESA SPA

Terzo datore di ipoteca: [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

ATTO DI PROVENIENZA

15) QUOTA PARI A 1/15 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 10 mapp. 145 ARE 52.05

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2014	[REDACTED] er la quota di 4/72 della p.p.	SUCCESIONE DI [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ATTO DI PROVENIENZA

16) QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2307 EX 292 ARE 00.71

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2005	[REDACTED] per 1/1 piena prop.	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	29/12/2005	42093	15352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/01/2006	2648	1651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

GRAVAMI

- **NESSUN GRAVAME**

ATTO DI PROVENIENZA

17) QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' del terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2308 EX 292 ARE 03.39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2005	[REDACTED] per 1/1 piena prop.	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	29/12/2005	42093	15352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/01/2006	2648	1651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

GRAVAMI

- **NESSUN GRAVAME**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

III) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SULLA BASE DEL SOPRALLUOGO.

Premette che oltre a quanto sarà descritto, può anche prendersi visione delle allegate planimetrie, stralci di mappa e di una documentazione fotografica che mostra stato dei luoghi dei diversi immobili così come rilevati al sopralluogo.

Nota Bene

- Si precisa che le Unità Immobiliari (U.I.) descritte ai punti 1) e 2), al piano terra del maggior fabbricato in Quartucciu via Cirenaica, in catasto al foglio 9 mappale 2308, sono tra loro confinanti e rispetto alla situazione catastale mostrano variazioni per frazionamento, fusione e parziale ampliamento.
- In ragione di queste variazioni, allo stato attuale si distinguono tre U.I., totalmente difformi dalla consistenza rappresentata nelle planimetrie catastali agli atti e per le quali non si rilevano essere state rilasciate regolari Concessioni Edilizie.
- Si descrivono pertanto le tre esistenti U.I., denominandole “A”, “B” e “C”.
- Lo stato attuale di queste tre U.I. al piano terra, è anche meglio rappresentato nell'allegata planimetria, denominata **ALLEGATO “B/1”**

1) Locale ex ambulatorio in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 2.

2) Locale magazzino in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 3-4.

➤ UNITA' IMMOBILIARE “A”

- Locale al piano terra, con ingresso e ampio infisso vetrata nella via Cirenaica civ. 21/b, **facente parte** dell'U.I. distinta in catasto al fog. 9 mapp. 2308 sub. 3-4.
- Attualmente destinato ad uso artigianale, risulta composto da un ampio locale fronte strada, un vano a questo retrostante e un WC.

- Completa la consistenza dell'unità immobiliare un piccolo cortile interno (sub. 4), avente anche accesso dall'Unità Immobiliare che sarà descritta al punto "C".

> CONFINANTI

- Confina con la via Cirenaica e proseguendo in senso orario, con proprietà immobiliari "B" e "C" in appresso descritte.

> DATI TECNICI

a) Superfici utili (al netto dei muri)

- Locale principale	mq. 33,30
- Vano retrostante	mq. 12,00
- W.C.	mq. 1,35
- Ripostiglio	<u>mq. 1,85</u>
Sommano	mq. 48,50

- Cortile interno mq. 18,00

b) Superfici coperte (compresi muri)

- Locale + vano + W.C. mq. 54,30

- Ripostiglio mq. 2,20

- Cortile mq. 19,00

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Locale + vano + W.C. mq. 54,30 x 1,00 = mq. 54,30

- Ripostiglio mq. 2,20 x 0,60 = mq. 1,32

- Cortile mq. 19,00 x 0,10 = mq. 1,90

Sommano **mq. 57,50**

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA – STATO DI CONSERVAZIONE.

- La sua originaria costruzione risale a circa 60 anni orsono, poi nel tempo interessata da interventi di ristrutturazione.

- Mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale (in parte risalenti all'originario impianto).

- Le rifiniture sono in genere di tipo economico.

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Concesso in locazione per anni 6 alla Sig.ra [redacted] per rinnovato contratto del 28.02.2018 reg. al n° 1057 serie 3T.

> UNITA' IMMOBILIARE "B"

- Trattasi dei locali al piano terra, già destinati ad ambulatorio, aventi accesso dalla via Cirenaica civ. 19/b - 21.

- Risulta composto da due vani con ingresso diretto dal civ. 21 (facenti parte della maggior U.I. catastalmente distinta dal sub. 3), ed ulteriori due vani con ingresso dal civ. 19/b (facenti parte della maggior U.I. catastalmente distinta dal sub. 2). Completa la consistenza dell'U.I. un piccolo W.C. realizzato sul cortile sub. 4.

> CONFINANTI

- Confina con la via Cirenaica, e con proprietà immobiliari "A", proprietà Immobiliare "C".

> DATI TECNICI

a) Superfici utili (al netto dei muri)

- Quattro vani	mq. 52,50
- W.C.	<u>mq. 2,00</u>
Sommano	mq. 54,50

b) Superfici coperte (compresi muri)

- Quattro vani + W.C. mq. 62,90

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Quattro vani + W.C. mq. 62,90 x 1,00 = **mq. 62,90**

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA – STATO DI CONSERVAZIONE.

- La sua originaria costruzione risale a circa 60 anni orsono.
- Mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale (in parte risalenti all'originario impianto).
- Le rifiniture, in parte riconducibili a più recenti interventi, sono in genere di tipo economico.

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Al momento del sopralluogo, libero, non locato.

➤ UNITA' IMMOBILIARE "C"

- Trattasi di due vani, più bagno di servizio, aventi accesso dalla via Cirenaica civ. 19 (ingresso comune al vano scala che conduce ai piani superiori).

- Alcuni arredi (vedi angolo cottura) presenti nei due vani, denotano un utilizzo ad uso abitativo.

- Il primo vano all'ingresso dell'immobile in esame è parte della maggior U.I. catastalmente distinta dal sub. 2, mentre il secondo vano con adiacente bagno, risultano ricompresi su parte delle U.I. distinte catastalmente dal sub. 3, e sub. 12, ed in ampliamento su parte del cortile sub. 4.

NOTA BENE

- E' necessario precisare che la planimetria catastale del sub. 12 identifica un piccolo ripostiglio intercluso tra i subb. 3, 4 ed il sub. 11 (propr. Cao) intestato alla [REDACTED] in ragione di atto di divisione rogito notaio Dott. M. Clarkson del 29.12.2005 rep. 42093, trascr. reg. part. 1651 del 26.01.2006.

> CONFINANTI

- Confina con vano scala condominiale al civ. 19 della via Cirenaica, proprietà [REDACTED] (U.I. "B"), proprietà [REDACTED], e proprietà [REDACTED]

> DATI TECNICI

a) Superfici utili (al netto dei muri)

- Due vani mq. 26,50

- W.C. mq. 4,20

Sommano mq. 30,70

b) Superfici coperte (compresi muri)

- Due vani + W.C. mq.

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Due vani + W.C. mq. $34,00 \times 1,00 = \mathbf{mq. 34,00}$

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA – STATO DI CONSERVAZIONE.

- La sua originaria costruzione, così come il fabbricato di cui è parte, risale a circa 60 anni orsono, poi ampliata e modificata in anni più recenti.

- Mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale (in parte risalenti all'originario impianto).

- Le rifiniture risultano in genere di tipo medio.

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Al momento del sopralluogo, libero, non locato.

3) Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 7.

- Appartamento per civile abitazione in Quartucciu, parte del maggior fabbricato con ingresso comune dalla via Cirenaica n° 19.

- Nel contesto del maggior fabbricato si sviluppa al piano primo, con accesso su lato sinistro del pianerottolo arrivo scala.

- Risulta composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e due bagni.
- In sede di sopralluogo, l'appartamento è risultato in fase di ristrutturazione, con lavori incompleti che lo rendono al momento non abitabile (si veda documentazione fotografica).

> CONFINANTI

- Confina con vano scala condominiale, via Cirenaica e proprietà [redacted] (U.I al fg. 9 mapp. 2308 sub. 9).

> DATI TECNICI

- a) Superfici utili (al netto dei muri)
 - Vani e servizi igienici mq. 101,50
- b) Superfici coperte (compresi muri)
 - Vani e servizi igienici mq. 116,50

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Vani e servizio igienico mq. 116,50 x 1,00 = mq. 116,50

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA – STATO DI CONSERVAZIONE.

- La sua costruzione risale a circa 60 anni or sono.
- Mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale.
- Come può vedersi nell'allegata documentazione fotografica, risulta interessato da lavori di ristrutturazione incompiuti, non portati a termine.
- Sono stati rimossi parte degli infissi interni; è stato demolito il tramezzo tra soggiorno e camera da letto fronte strada; su parte dei soffitti (interessati da degrado con caduta dei fondelli delle pignatte causato dall'ossidazione dei ferri d'armatura dei travetti) risultano installate travi con tavolato in legno a vista;
- Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio laccato bianco, dotati di cassonetto e avvolgibili in pvc; i pavimenti sono in marmette riconducibili agli anni della iniziale costruzione; i bagni in parte già rimossi e non più utilizzabili.

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Al momento del sopralluogo, libero, non locato.

4) Appartamento in Quartucci via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp.

2308 sub. 9.



- Trattasi dell'appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo del maggior fabbricato in Quartucciu via Cirenaica n° 19, con accesso su lato destro del pianerottolo arrivo scala.

- Risulta composto da ingresso – soggiorno, cucina con caminetto, disimpegno, tre vani letto, ripostiglio, due bagni, terrazza (o veranda) lato interno, ed un piccolo balcone lato strada.

> CONFINANTI

- Confina con vano scala condominiale, via Cirenaica e proprietaria [REDACTED] (U.I al fg. 9 mapp. 2308 sub. 7), proprietaria [REDACTED]

> DATI TECNICI

a) Superfici utili (al netto dei muri)

- Ingresso soggiorno mq. 25,30

- Cucina mq. 20,30

- Tre vani letto mq. 37,90

- Disimpegno mq. 7,00

- Ripostiglio mq. 6,30

- Bagni mq. 8,60

Sommano mq. 105,40

- Terrazza coperta mq. 16,80

- Balcone mq. 4,30

b) Superfici coperte (compresi muri)

- Vani, disimpegno, ripostiglio e bagni mq. 122,00

- Terrazza coperta mq. 18,00

- Balcone mq. 5,20

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Vani, disimpegno, ripostiglio e bagni mq. 122,00 x 1,00 = mq. 122,00

- Terrazza coperta mq. 18,00 x 0,30 = mq. 5,40

- Balcone mq. 5,20 x 0,25 = mq. 1,30

Sommano **mq. 128,70**

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA – STATO DI CONSERVAZIONE.

- La sua originaria costruzione risale a circa 60 anni or sono, ma negli anni risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento.

- Mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale e rifiniture di tipo medio.

- Struttura costituita da pilastri e murature portanti; solai in latero cemento; intonaci in malta cementizia finiti al fratazzo; pavimenti nei diversi vani in laminato color legno, nei servizi igienici in piastrelle di gres o monocottura; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in alluminio color legno dotati di cassonetto e avvolgibile, con anteposti doppi infissi in alluminio anodizzato color bronzo; servi igienici completi di sanitari, con vaso, lavabo (o lavello), bidè e piatto doccia;

impianti idrico ed elettrico tutti del tipo sottotraccia; sono presenti pompe di calore per raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale (al quale contribuisce anche un caminetto nel vano cucina);

- Il suo stato di conservazione può dirsi nel complesso normale.

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- L'U.I. in esame costituisce l'abitazione principale della Sig.ra [REDACTED] moglie del defunto [REDACTED]

5) Locale mansarda in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 10.

- Allo stato attuale risulta strutturato per un utilizzo quale abitazione, composta da ingresso-soggiorno, cucina, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno. Completa la consistenza attuale una veranda lato strada.

> CONFINANTI

- Confina con vano scala condominiale, propriet[REDACTED]

> DATI TECNICI

a) Superfici utili (al netto dei muri)

- Ingresso soggiorno	mq. 33,30
- Cucina	mq. 11,60
- Camera	mq. 15,00
- Disimpegno	mq. 1,95
- Ripostiglio	mq. 5,60
- Bagno	<u>mq. 9,40</u>
Sommano	mq. 79,85

- Veranda mq. 18,50

b) Superfici coperte (compresi muri)

- Vani, disimpegno, ripostiglio e bagno	mq. 94,50
- Veranda	mq. 19,70

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Vani, disimpegno, ripostiglio e bagno	mq. 94,50 x 1,00 =	mq. 94,50
- Veranda	mq. 19,70 x 0,25 =	<u>mq. 4,90</u>
Sommano		mq. 99,40

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA – STATO DI CONSERVAZIONE.

- La sua originaria costruzione risalirebbe all'anno 1966, ma certamente modificata ed ampliata negli anni.

- Struttura in muratura portante; solaio di copertura con travi e tavolato in legno; soffitti rifiniti con tavole perlinato in legno; intonaci in malta cementizia finiti al fratazzo; pavimenti in gres o monocottura; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in alluminio anodizzato color bronzo con cassonetti e avvolgibili in pvc; bagno completo di vaso, lavabo, bidè e piatto doccia; impianti idrico ed elettrico tutti del tipo sottotraccia;

- Il suo stato di conservazione può dirsi nel complesso scadente, anche in ragione della presenza di alcune evidenti infiltrazione d'acqua.

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Al momento del sopralluogo, libero, non locato.

6) Appartamento in Quartucciu via Corongiu in catasto al fg. 9 mapp. 294 sub. 5.

- L'unità immobiliare in esame è una vecchia casa edificata al piano terra, facente parte di un maggior fabbricato nel centro storico di Quartucciu (CA) con ingresso dalla via Corongiu civ. 7, attraverso un portico/passo carraio comune ad altra unità immobiliare costituita da locali confinanti intestati a [REDACTED]

- Risulta composta da ingresso – soggiorno, due camere, cucina, loggiato, WC con disimpegno, locale di sgombero, tettoia e cortile.

> CONFINANTI

- Confina con la via Corongiu, propriet [REDACTED]

> DATI TECNICI

a) Superfici utili (al netto dei muri)

- Ingresso soggiorno	mq.	54,00
- Cucina	mq.	20,70
- Due vani	mq.	26,70
- Disimpegno	mq.	3,30
- loggiato	mq.	14,40
- W.C. – disimp.	<u>mq.</u>	<u>6,70</u>
Sommano	mq.	125,80

- Locale di sgombero	mq.	21,90
- Tettoia	mq.	18,00
- Cortile	mq.	40,00

b) Superfici coperte (compresi muri)

- Vani abitazione mq. 140,00
- Locale di sgombero mq. 25,00
- Tettoia mq. 18,00
- Cortile mq. 40,00



> **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

- Vani abitazione mq. 140,00 x 1,00 = mq. 140,00
 - Locale di sgombero mq. 25,00 x 0,50 = mq. 12,50
 - Tettoia mq. 18,00 x 0,25 = mq. 4,50
 - Cortile mq. 40,00 x 0,10 = mq. 4,00
- Sommano **mq. 161,00**

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA – STATO DI CONSERVAZIONE.

- Trattasi di una vecchia costruzione, interessata negli anni da diversi interventi di ristrutturazione su parti interne e nella copertura a tetto.
- Mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale, e rifiniture di tipo economico.
- Lo stato di conservazione risulta scadente anche per la presenza di infiltrazioni d’acqua provenienti dalla copertura e vizi nelle murature per fenomeni di risalita di umidità.

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Al momento del sopralluogo risultava non abitata.

7) *Fabbricato in Castiadas in catasto al fg. 43 mapp. 285 sub. 1.*

- Trattasi di una casa al mare in località “Santa Giusta” o “Villa Rej”, localizzabile tra le zone lottizzate ed edificate di Sant’Elmo e Costa Rei, distante circa mt. 100 dalla spiaggia.
- Insiste su lotto d’angolo di forma regolare, con accesso pedonale dalla via Santa Giusta e carrabile attraverso un attuale passaggio su proprietà privata.
- Risulta composta da un fabbricato principale con area a giardino/cortile per tre lati ed una piccola dependance.

- I due fabbricati sono così composti:

- FABBRICATO PRINCIPALE

- Ingresso su pranzo soggiorno con angolo cottura, quattro camere, disimpegno e bagno

- DEPENDANCE

- Piccolo cucinino con angolo cottura, bagno e wc entrambi con accesso dall'esterno.
- Completano la consistenza dell'immobile in esame, un ampio loggiato di collegamento tra le due costruzioni, un'area a giardino con camminamenti e aiuole, ed ancora forno in muratura.

> CONFINANTI

- Confina con stradello privato, via Santa Giusta, proprietà

> DATI TECNICI

SUPERFICI UTILI (al netto dei muri)

- a) Fabbricato principale mq. 74,00
- b) Dependance mq. 16,20

SUPERFICI COPERTE (compresi muri)

- a) Fabbricato principale mq. 85,00
- b) Dependance mq. 22,00
- c) Loggiato circa mq. 60,00

Superfici scoperte – area a giardino circa mq. 830,00

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Fabbricato principale mq. $85,00 \times 1,00 =$ mq. 85,00
- Dependance mq. $22,00 \times 1,00 =$ mq. 22,00
- Loggiato mq. $60,00 \times 0,35 =$ mq. 21,00
- Area a giardino:
fino al quintuplo di mq. $(85 + 22) =$ mq. 535 $\times 10\% =$ mq. 53,50
restanti mq. $295,00 \times 2\% =$ mq. 5,90
Sommano mq. 187,40

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA – STATO DI CONSERVAZIONE.

- La costruzione principale risulta realizzata con strutture in ferro e copertura con travi e tavolato a vista; pareti in doppio tavolato con intonaci del tipo premiscelato; piano pavimentazione con struttura in tavolato e piano di calpestio in parquet prefinito (in piastrelle di gres o monocottura nella zona angolo cottura e bagno); infissi esterni in alluminio color legno con anteposti portelloni con persiane regolabili; infissi nel pranzo-soggiorno dotati di grata in ferro; bagno completo di vaso, lavabo con mobiletto, bidè e piatto doccia; impianti idrico ed elettrico del tipo sottotraccia; impianto di climatizzazione con pompe di calore.
- La dependance risulta edificata con struttura portante in muratura e copertura con travi e tavolato a vista; intonaci in malta cementizia finiti al fratazzo; pavimenti in piastrelle monocottura

o simili; infissi esterni in alluminio color legno (con finestre dotate anche di grate in ferro); bagno completo di vaso, lavabo con mobiletto, bidè e piatto doccia; WC con vaso e lavello; impianti idrico ed elettrico del tipo sottotraccia;

- Loggiato di collegamento tra i due fabbricati realizzato con copertura in travi di legno (con ampio lucernaio centrale) e tavolato a vista; pavimenti in piastrelle di gres per esterni; impianti elettrici su canalette esterne a vista.

- Nelle parti esterne, l'area a giardino risulta suddivisa, da camminamenti (o percorsi pedonali) pavimentati con piastrelle di cemento per esterni, da aiuole e fioriere; sono presenti piante in genere di tipo ornamentali (vedi foto in allegato) e siepi a delimitare anche la recinzione in rete metallica che racchiude il lotto. In posizione antistante la dependance è presente una piccola copertura con *forno sardo* e piani di appoggio in marmo.

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Libera non locata.

8) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 99 are 38.35.

- Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo confinante e di fatto ricompreso all'interno del perimetro delle aree destinate ad "Impianto di messa in riserva e recupero di rifiuti non pericolosi" in località "Is Seddas" dell'agro di Quartucciu, in concessione alla Società [REDACTED]

> CONFINANTI

- Confina con propriet [REDACTED]

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Società "Rifiuti Edili Recycle S.r.l"

9) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 100 are 39.85.

10) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 110 are 23.90.

11) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 112 are 10.40.

12) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 114 are 92.70.

13) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 308 are 54.75.

- Le varie particelle, tra loro in parte confinanti, sono oggi individuabili all'interno di una più vasta area (comprendente anche altri terreni di propr. del Sig. [REDACTED] destinata ad "Impianto di messa in riserva e recupero di rifiuti non pericolosi" in località "Is Seddas" dell'agro di Quartucciu, in concessione alla Società [REDACTED] (R.E.R).

- All'interno di quest'area i terreni oggetto di consulenza risultano in parte destinati all'accumulo di detriti (come ad esempio i mappali 99 e 100) ed in parte occupati da locali tettoia, locali di tipo prefabbricati, impianti per le lavorazioni (vedi foto allegate).

- Le aree libere prive di soprassuoli, sono destinate a spazi di manovra, movimentazione dei mezzi all'interno dell'azienda.

- Il tutto insiste in località "Is Seddas", a circa Km. 5,00 dall'abitato di Quartucciu, facilmente raggiungibile percorrendo la SS. 125 fino al ristorante - [REDACTED] (struttura ricettiva dalla quale i terreni in esame distano circa mt. 300).

> CONFINANTI

- Confina con proprietà [REDACTED] per più lati.

> DATI TECNICI

- Superficie complessiva dei terreni Ha 2,2160 (mq. 22160,00)

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Società [REDACTED] in comodato d'uso, giusta scrittura privata del 20.05.2019 registrata in data 04.06.2019 al n° 1125 - Agenzia delle Entrate Uffici Cagliari 2.

- Nella suddetta scrittura privata sono elencati e concessi in comodato i terreni al fog. 7 mappali 100, 110, 112, 114, 308; il comodatario si impegna a restituire il bene "nello stato in cui viene attualmente consegnato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso" impegnandosi a "restituirlo entro il giorno 31.12.2039".

14) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 133 are 37.76.

- Lotto di terreno seminativo irriguo per presenza in zona di idranti a pressione, antistante il complesso aziendale che comprende i terreni prima descritti in località "Is Seddas".

- Ha accesso diretto dalla strada interpodereale.

- Privo di recinzioni si sviluppa con forma regolare e con pendenza (non accentuata) verso il lato opposto a strada.

- Lungo il confine Sud, risulta attraversato da una pista carrabile.

> CONFINANTI

- Confina con strada, proprietà [REDACTED]

> DATI TECNICI

- Superficie del terreno are 37,76 (mq. 3776,00)

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Al sopralluogo risultava incolto e privo di soprassuoli.

15) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 10 mapp. 145 are 52.05.

- Trattasi di un ampio appezzamento di terreno incolto in parte occupato da fitta vegetazione, ubicato nell'immediata periferia Sud dell'abitato di Quartucciu.

- Confina per circa mt. 40,00 con la via G. Mameli sul fronte della quale è presente una siepe di fico d'india che lascia aperto un varco non delimitato da recinzioni che ne impediscano l'accesso.

- Per quanto rilevabile tra la fitta vegetazione costituita anche da rovi, i confini verso altre proprietà risulterebbero almeno in parte delimitati da recinzioni in rete metallica.

> CONFINANTI

- Confina con la via G. Mameli, proprietà [REDACTED]

> DATI TECNICI

- Superficie del terreno are 52,05 (mq. 5205,00)

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Al sopralluogo risultava incolto e senza apparenti soprassuoli.

16) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2307 EX 292 are 00.71.

17) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2308 EX 292 are 03.39.

- Trattasi di un terreno incolto lungo strada, tratto iniziale della SS. 125 a circa Km. 1,00 dallo svicolo sulla SS. 554, in località "Pill'e Matta".

- La particella 2307, individua in particolare una fascia di rispetto lungo strada.

- Il tutto si sviluppa su area in lieve pendenza, di forma regolare non delimitata da recinzioni.

- Gravato da servitù di elettrodotto.

> CONFINANTI

- Confina con strada e proprietà [REDACTED]

> DATI TECNICI

- Superficie complessiva dei terreni Ha 0,04,10

- SITUAZIONE DI POSSESSO

- Al sopralluogo risultava incolto e senza apparenti soprassuoli.



IV) DATI CATASTALI



- 1) Locale ex ambulatorio in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 2.
- 2) Locale magazzino in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 3-4.
- 3) Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 7.
- 4) Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 9 cat. A/2.
- 5) Mansarda in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 10 cat. C/2.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro	Piano	Ubicazione
9	2308	2		C/1	6	29 mq.	42 mq.	501,74	T	Via Cirenaica 21
9	2308	3-4		C/2	6	76 mq.	99 mq.	172,70	T	Via Cirenaica 23
9	2308	7		A/2	4	5 vani	128,00	335,70	1°	Via Cirenaica 19
9	2308	9		A/2	4	6,5 vani	139,00	436,41	1°	Via Cirenaica 19
9	2308	10		C/2	4	56 mq.	66 mq.	92,55	2°	Via Cirenaica 19

INTESTATO



NOTA BENE

- Nel contesto del maggior fabbricato di cui sono parte le U.I. in esame, costituisce parte comune, l'atrio con il vano scala contraddistinto dal sub. 1 (si veda Elaborato Planimetrico negli Allegati "A").
- Le planimetrie catastali acquisite telematicamente, non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi e consistenza attuale delle unità immobiliare rilevate al sopralluogo.



- 6) Appartamento in Quartucciu via Corongiu in catasto al fg. 9 mapp. 294 sub. 5 cat. A/3.

Catasto fabbricati (CF)										
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro	Piano	Ubicazione
9	294	5		A/3	3	7 vani	159 mq.	433,82	T	Via Corongiu 7

INTESTATI



NOTA BENE

- La planimetria catastale acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi e consistenza attuale dell'unità immobiliare rilevata al sopralluogo.

7) *Fabbricato in Castiadas in catasto al fg. 43 mapp. 285 sub. 1 cat. A/2.*

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro	Piano	Ubicazione
43	285	1		A/2	8	6,5 vani	159 mq.	143,00	T	Loc. Costa Rey

INTESTATI



NOTA BENE

- La Ditta/Intestazione catastale, deve intendersi da aggiornare in quanto ormai già deceduta l'Usufruttuaria [REDACTED]

- La planimetria catastale acquisita telematicamente, non risulta esattamente corrispondente allo stato dei luoghi e consistenza attuale dell'unità immobiliare rilevata al sopralluogo.

8) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 99 are 38.35.*

9) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 100 are 39.85.*

10) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 110 are 23.90.*

11) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 112 are 10.40.*

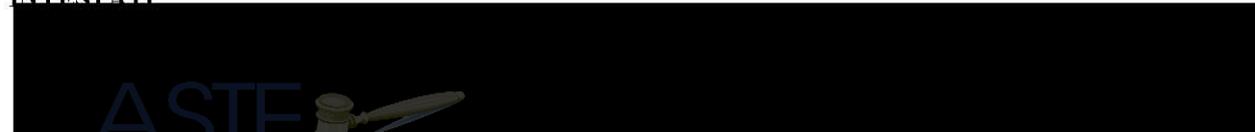
12) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 114 are 92.70.*

13) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 308 are 54.75.*

14) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 133 are 37.76.

Catasto Terreni									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie are	R.D Euro	R.A. Euro		
7	99		vigneto	3	38,35	20,80	16,84		
7	100		vigneto	3	39,85	21,61	17,49		

INTESTATI



7	110		seminativo	3	23,90	5,55	2,22		
7	112		seminativo	3	10,40	2,42	0,97		
7	114		seminativo	1	92,70	43,09	9,58		
7	308		seminativo	3	54,75	12,72	5,09		
7	133		seminativo	3	37,76	8,78	3,51		

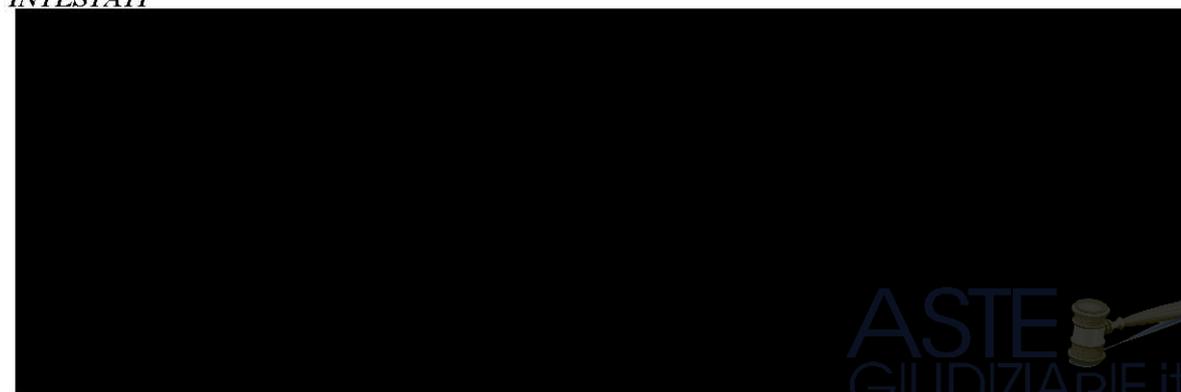
INTESTATI



15) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 10 mapp. 145 are 52.05.

Catasto Terreni									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie are	R.D Euro	R.A. Euro		
10	145		seminativo	1	52,05	24,19	5,38		

INTESTATI



16) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2307 EX 292 are 00.71.

17) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2308 EX 292 are 03.39.

Catasto Terreni									
Dati identificativi			Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie are	R.D Euro	R.A. Euro
5	2307		seminativo	2	00,71	0,29	0,07
5	2308		seminativo	2	03,39	1,40	0,35

INTESTATO

V) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI DIVERSI IMMOBILI

- Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Quartucciu e quello di Castiadas, gli immobili oggetto di consulenza risultano ricompresi nelle seguenti zone:

1) *Locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 2 cat. C/1.*

- **Zona B, Residenziale di Completamento, sottozona B2**

2) *Locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 3-4 cat. C/2.*

- **Zona B, Residenziale di Completamento, sottozona B2**

3) *Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 7 cat. A/2.*

- **Zona B, Residenziale di Completamento, sottozona B2**

4) *Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 9 cat. A/2.*

- **Zona B, Residenziale di Completamento, sottozona B2**

5) *Mansarda in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 10 cat. C/2.*

- **Zona B, Residenziale di Completamento, sottozona B2**

6) *Appartamento in Quartucciu via Corongiu in catasto al fg. 9 mapp. 294 sub. 5 cat. A/3.*

- **Zona A, di pregio ambientale e tradizionale, sottozona A3**

7) *Fabbricato in Castiadas in catasto al fg. 43 mapp. 285 sub. 1 cat. A/2.*

- **Zona F turistica, sottozona F1, comparto F1 c (vedi allegato certificato Destinaz. Urban.).**

8) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 99 are 38.35.*

- **Zona E agricola, Sottozona E2** Attività produttive agricole, con limitazioni edilizie

9) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 100 are 39.85.*

- **Zona D-Attività produttive. Industriali e artigianali Sottozona D4**

10) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 110 are 23.90.*

- **Zona D-Attività produttive. Industriali e artigianali Sottozona D4**

11) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 112 are 10.40.*

- **Zona D-Attività produttive. Industriali e artigianali Sottozona D4**

12) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 114 are 92.70.*

- **Zona D**-Attività produttive. Industriali e artigianali **Sottozona D4**

13) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 308 are 54.75.*

- **Zona D**-Attività produttive. Industriali e artigianali **Sottozona D4**

14) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 133 are 37.76.*

- **Zona E agricola, Sottozona E2** Attività produttive agricole, con limitazioni edilizie

15) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 10 mapp. 145 are 52.05.*

- **Zona G** – servizi generali, **Sottozona G2** servizi culturali e ricreativi servizi sanitari e assistenziali, ricettivi e di ristoro, direzionali **Parte viabilità.**

Non dotata di piano attuativo

16) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2307 EX 292 are 00.71.*

- **Zona H** – Salvaguardia, **Sottozona H1** - Rispetto.

17) *Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2308 EX 292 are 03.39.*

- **Zona H** – Salvaguardia, **Sottozona H1** – Rispetto **in parte;**

- **Zona D**-Attività produttive. Industriali e artigianali **Sottozona D1** *in parte.*

VI) TITOLI EDILIZI – LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE.

1) *Locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto fg. 9 mapp. 2308 sub. 2 cat. C/1.*

2) *Locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto fg. 9 mapp. 2308 sub. 3-4 cat. C/2.*

➤ **UNITA' IMMOBILIARE "A"**

➤ **UNITA' IMMOBILIARE "B"**

➤ **UNITA' IMMOBILIARE "C"**

3) *Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in cat. fg. 9 mapp. 2308 sub. 7 cat. A/2.*

4) *Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in cat. fg. 9 mapp. 2308 sub. 9 cat. A/2.*

5) *Mansarda in Quartucciu via Cirenaica in cat. fg. 9 mapp. 2308 sub. 10 cat. C/2.*

- Sulla base dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu, a nome del Sig.

██████████ originario proprietario del fabbricato che comprende locali, appartamenti e U.I. in genere, oggetto di consulenza) e del Sig. ██████████ risultano i seguenti titoli edilizi (vedi Allegati

"C"):

> “**NULLA OSTA**” n° 1130 del 5.07.1958 per la “**sopraelevazione**” della casa in via Cirenaica, in conformità al **progetto approvato**.

“**NULLA OSTA per RINNOVO**” n° 89 del 26.01.1960.

> **Licenza di Costruzione** n° 1594 del 6.12.1963 per “**ampliare e sopraelevare** la suddetta casa in conformità al progetto approvato dal Sindaco in data 22.11.1963.

> **Parere favorevole cambio destinazione d'uso** – pratica edilizia n 211/Q – prot. 4703 del 11.04.1994.

Nota Bene – trattasi di pratica relativa ad unità immobiliare non oggetto di consulenza.

> **Dichiarazione Inizio Attività** prot. 011329 del 25.06.2009 per realizzazione di aperture a vasistas nell'appartamento al piano primo fog. 9 mapp. 2308 sub. 9.

> **Concessione Edilizia in Sanatoria** n° 702 del 18.02.1991 per “**spostamento tramezzi**” relativa all'unità immobiliare fog. 9 mapp. 2308 sub. 8 (attualmente sub. 9 e 10).

> **Concessione Edilizia in Sanatoria** n° 436/A del 14.05.1992 per “**Ampliamento di un fabbricato adibito a civile abitazione**” relativa all'unità immobiliare fog. 9 mapp. 2308 sub. 8 (attualmente sub. 9 e 10).

> **Concessione Edilizia in Sanatoria** n° 436/B del 14.05.1992 per “**la costruzione di un bagno**” nell'unità immobiliare fog. 9 mapp. 2308 sub. 6 (attualmente sub. 11 e sub. 12 – non facenti parte dei beni immobili oggetto di consulenza).

> **Concessione Edilizia in Sanatoria** n° 436/C del 14.05.1992 per “**la costruzione di un ripostiglio**” nell'unità immobiliare fog. 9 mapp. 2308 sub. 3.

6) Appartamento in Quartucciu via Corongiu in catasto al fg. 9 mapp. 294 sub. 5 cat. A/3.

- Trattasi di una vecchia costruzione già rappresentata nel progetto per interventi di sopraelevazione del piano primo fronte strada (pratica 18478/1969, prot. 19363 del 24.12.1969 inoltrata a nome della Sig.ra [REDACTED] e successivi interventi per il rifacimento del tetto di copertura Autorizzazione n° 42 del 24.03.1999.

7) Fabbricato in Castiadas in catasto al fg. 43 mapp. 285 sub. 1 cat. A/2.

- Relativamente al fabbricato in Castiadas, a nome della Sig.ra [REDACTED] si riscontrano:

> *Concessione Edilizia in Sanatoria n° 39 del 03.02.1997 per la “realizzazione di un vano adibito a cucina e di un servizio igienico”.*

> *Ordinanza di demolizione n° 03, prot. n 7285/VI/3 del 03.10.2005, riguardante la costruzione di “un capannone con struttura portante in parte realizzata in ferro e chiuso su tre lati con del legname, mentre il tetto anch’esso realizzato in legno ma isolato con guaina catramata”;*

> *Ordinanza di demolizione n° 01/2007, prot. n 2347/VI/3 del 10.04.2007, riguardante:*

- *“ la realizzazione della pavimentazione in tavole di legno di tutta la struttura esistente, per una superficie di circa 80 metri quadrati”;*

- *“la suddivisione del manufatto ligneo con tavolati dello stesso materiale in n 4 vani (due di mq. 15, uno di mq. 11 e uno di mq. 3) un disimpegno di circa 7 mq. ed una veranda di circa 29 mq.”;*

- *“il collegamento del vecchio fabbricato in muratura alla struttura di legno con una copertura costituita da travi in legno e materiali vari, cdi cui mq. 12 di poliuretano espanso e mq. 10 di cannucciato”.*

VII) REGOLARITA' DELLE COSTRUZIONI – POSSIBILITA' DI SANATORIA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE.

- Esaminate Licenze e Concessioni come sopra elencate, in ordine alla regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di consulenza si precisa quanto segue:

1) Locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto fg. 9 mapp. 2308 sub. 2 cat. C/1.

2) Locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto fg. 9 mapp. 2308 sub. 3-4 cat. C/2.

➤ **UNITA' IMMOBILIARE “A”**

➤ **UNITA' IMMOBILIARE “B”**

➤ **UNITA' IMMOBILIARE “C”**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **UNITA' IMMOBILIARE "C"** (al netto della superficie occupata, U.I. catastalmente contraddistinta dal sub. 12, intestata XXXXXXXXXX)

> **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

- Superficie coperta mq. 22,00 x 1,00 = **mq. 22,00**



3) Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in cat. fg. 9 mapp. 2308 sub. 7 cat. A/2.

- Per consistenza e destinazione d'uso, risulta conforme al permesso di costruire "NULLA OSTA" n° 1130 del 5.07.1958. Mostra unicamente varianti interne per la realizzazione di un doppio servizio e demolizione di un tramezzo (tra soggiorno e camera) in conseguenza degli interventi di ristrutturazione intrapresi e non portati a termine.

- **COSTI PER REGOLARIZZARE VARIANTI INTERNE.**

- Si considera un costo complessivo, per onorari e oneri per mancata SCIA, oltre pratica per variazione catastale, pari a € 2.500,00.

4) Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in cat. fg. 9 mapp. 2308 sub. 9 cat. A/2.

- Per consistenza e destinazione d'uso risulta sostanzialmente rispondente alle planimetrie allegatale alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n° 702 del 18.02.1991 e n° 436/A del 14.05.1992.

- Rispetto alle planimetrie allegatale alle suddette Concessioni, si evidenziano alcune minime varianti interne, come ad esempio la diversa posizione del tramezzo tra cucina e soggiorno.

- Nella parte esterna, mostra una maggior superficie della terrazza a livello (nella parte che costituisce copertura dei locali in ampliamento al piano terra - Unità Immob. "B" e "C").

- **COSTI PER REGOLARIZZARE VARIANTI INTERNE E TERRAZZA A LIVELLO.**

- Si considerano onorari e oneri per mancata SCIA variazioni interne, oltre pratica per variazione catastale, pari a € 2.500,00; costi per interventi di demolizione e ripristini (o pratica di sanatoria) della superficie non residenziale in ampliamento della terrazza a livello, per € 6.000,00, e quindi un complessivo costo in detrazione dal valore di stima, pari a € 8.500,00.

NOTA BENE

- Al netto dell'ampliamento riscontrabile nella terrazza, la superficie commerciale dell'unità immobiliare deve intendersi la seguente:

> **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

- Superficie coperta	mq. 122,00 x 1,00 =	mq. 122,00
- Terrazza coperta	mq. 14,00 x 0,30 =	mq. 4,20
- Balcone	mq. 5,20 x 0,25 =	mq. 1,30
	Sommano	mq. 127,50



5) Mansarda in Quartucciu via Cirenaica in cat. fg. 9 mapp. 2308 sub. 10 cat. C/2.

- Per consistenza e destinazione d'uso, il piano mansarda risulta totalmente difforme dalle planimetrie allegare alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n° 702 del 18.02.1991 e n° 436/A del 14.05.1992.
- Si riscontrano infatti aumenti di superficie coperta e di volume, per la maggior altezza interna del solaio (tetto) di copertura, e per la chiusura di una veranda e di una terrazza.
- La destinazione ad uso abitativo non è inoltre conforme alle norme igienico sanitarie.
- **POSSIBILITA' DI SANATORIA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE.**
- Le difformità non sono sanabili in accertamento di doppia conformità.
- La regolarità edilizia potrà essere ripristinata unicamente procedendo alla demolizione delle parti in ampliamento nel rispetto delle Concessioni in Sanatoria.
- **COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE.**
- Considerata la tipologia degli interventi di ripristino dello stato dei luoghi secondo Concessioni in Sanatoria rilasciate, in genere comportanti demolizione di parte dei volumi oggi esistenti, tenuto anche conto di oneri concessori, degli onorari dovuti ad un Tecnico per il disbrigo di pratiche per Autorizzazioni/Concessioni e variazioni catastali, lo scrivente ritiene corretto valutare l'incidenza dei costi in termini di percentuale sul valore di stima dell'unità immobiliare.
- Il valore di stima sarà quindi deprezzato in ragione di una percentuale pari al 30%.

NOTA BENE

- La rimozione delle superfici coperte non assentite e non regolarmente edificate, comporta riduzione della superficie commerciale del locale mansarda al piano secondo della via Cirenaica, così come in appresso riportato.

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie coperta mq. 54,60 x 1,00 =	mq. 54,60
- Veranda/terrazza mq. 38,30 x 0,25 =	<u>mq. 9,60</u>
Sommano	mq. 64,20

6) Appartamento in Quartucciu via Corongiu in catasto al fg. 9 mapp. 294 sub. 5 cat. A/3.

- Consistenza e destinazione d'uso della casa al piano terra, risultano corrispondere a quanto rappresentato negli elaborati di progetto di cui alla pratica 18478/1969, prot. 19363 del 24.12.1969 ed Autorizzazione n° 42 del 24.03.1999.

- Rilevate caratteristiche generali degli immobili oggetto di consulenza, ed in particolare la loro ubicazione, consistenza e stato conservativo, destinazione urbanistica e nel caso dei fabbricati la regolarità o eventuali difformità edilizie, al fine di procedere alla stima del loro più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un'indagine presso agenzie immobiliari e tecnici del settore che abitualmente svolgono la propria attività nell'abitato di Quartucciu e Castiadas.

- Nel caso specifico riguardante i fabbricati, ha inoltre acquisito e tenuto conto dei valori OMI su banca dati dell'Agenzia delle Entrate, nonché dei valori pubblicati su *Osservatorio Immobiliare 2022/2023 della FLAIP*.

- Per quanto attiene la stima dei terreni in Quartucciu, lo scrivente ha inoltre preso in considerazione i "valori venali, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)" come da Delibera della Giunta Comunale n° 15 del 1.02.2024.

- CALCOLO VALORE VENALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Nota Bene

- Si precisa che i tre locali al piano terra in Quartucciu via Cirenaica, come in precedenza descritti da pag. 17 a pag. 20, poiché privi di autonoma regolarità edilizia, ai fini della loro vendita saranno stimati come unico lotto, così da consentire le modifiche per un riordino complessivo secondo Concessioni in Sanatoria già rilasciate (vedi quanto esposto al par. VII che precede).

- Andranno a costituire unico lotto anche quei terreni in Quartucciu, loc. Is Seddas, ricompresi all'interno della più vasta area oggi "Impianto di messa in riserva e recupero di rifiuti non pericolosi" in concessione alla Società [REDACTED]

Lotto "1"

1) Locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto fg. 9 mapp. 2308 sub. 2 cat. C/1.						
2) Locale in Quartucciu via Cirenaica in catasto fg. 9 mapp. 2308 sub. 3-4 cat. C/2.						
	Superficie convenzionale Mq.	Valore unitario €/mq	A dedurre oneri/costi regolarizzazione edilizia	Valore venale attuale	Quota propr.	Valore della quota in proprietà [REDACTED]
Unità Immobiliare "A" Piano Terra	mq. 57,56	€ 1.000,00	- 20%	€ 46.048,00	1/1	€ 46.048,00

Via Cirenaica n°						
Unità Immobiliare B" Piano Terra Via Cirenaica n°	mq. 60,00	€ 1.000,00	- 20%	€ 48.000,00	1/1	€ 48.000,00
Unità Immobiliare C" Piano Terra Via Cirenaica n°	mq. 22,00	€ 1.000,00	- 20%	€ 17.600,00	1/1	€ 17.600,00
Sommano valore venale attuale Lotto "2" (in cifra tonda)						€ 112.000,00

Nota Bene:

- Laddove il locale Unità Immobiliare "A", dovesse essere messo in vendita come attualmente locato, sul valore come sopra calcolato è corretto operare un deprezzamento pari a circa il 15%. Il suo valore è pertanto da intendersi pari a € 39.140.

- Il valore complessivo del "LOTTO 1" dovrà quindi intendersi pari a € 105.000,00 in cifra tonda.

Lotto "2"

3) Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 7, Cat. A2

	Superficie convenzionale Mq.	Valore unitario €/mq	A dedurre oneri/costi regolarizzazione edilizia	Valore venale attuale	Quota di propr.	Valore della quota in proprietà
Appartamento Piano Primo Via Cirenaica n° 19	mq. 116,50	€ 750,00	€ 2.500,00	€ 84.875,00	1/1	€ 84.875,00
Sommano valore venale attuale Lotto "2" (in cifra tonda)						€ 85.000,00

Lotto "3"

4) Appartamento in Quartucciu via Cirenaica in catasto al fg. 9 mapp. 2308 sub. 9, Cat. A2

	Superficie convenzionale Mq.	Valore unitario €/mq	A dedurre oneri/costi regolarizzazione edilizia	Valore venale attuale	Quota di propr.	Valore della quota in proprietà
Appartamento Piano Primo Via Cirenaica n° 19	mq. 127,50	€ 1.200,00	€ 8.500,00	€ 144.500,00	1/1	€ 144.500,00
Sommano valore venale attuale Lotto "3" (in cifra tonda)						€ 144.000,00

Nota Bene:

- L'appartamento costituisce abitazione principale della Signora [REDACTED] moglie del defunto [REDACTED]
- Laddove si debba tener conto del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del C.C., considerata l'età della Sig [REDACTED] in appresso si riporta il calcolo del valore della sola "Nuda Proprietà":

Valore della piena proprietà	€ 144.000,00
Età del beneficiario	61 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	22
Valore del diritto d'abitazione	€ 79.200,00
Valore della nuda proprietà	€ 64.800,00

- Il valore del "LOTTO 3" per la sola "Nuda Proprietà" deve quindi intendersi pari a € **65.000,00** in cifra tonda.

Lotto "4"

5) Mansarda in Quartucciu via Cirenaica in cat. fg. 9 mapp. 2308 sub. 10 cat. C/2.

	Superficie convenzionale Mq.	Valore unitario €/mq	A dedurre oneri/costi regolarizzazione edilizia	Valore venale attuale	Quota di propr.	Valore della quota in proprietà [REDACTED]
Locale mansarda Piano Secondo Via Cirenaica n° 19	mq. 64,20	€ 600,00	- 30%	€ 26.964,00	1/1	€ 26.964,00
Sommano valore venale attuale Lotto "4" (in cifra tonda)						€ 27.000,00

Lotto "5"

6) Appartamento in Quartucciu via Corongiu in catasto al fg. 9 mapp. 294 sub. 5 cat. A/3.

	Superficie convenzionale Mq.	Valore unitario €/mq	A dedurre oneri/costi regolarizzazione edilizia	Valore venale attuale	Quota di propr.	Valore della quota in proprietà [REDACTED]
Appartamento Piano Terra Via Corongiu n° 7	mq. 161,00	€ 700,00	-----	€ 112.861,00	1/12	€ 9.405,00
Sommano valore venale attuale Lotto "5" (in cifra tonda)						€ 9.000,00

Lotto "6"

7) <i>Fabbricato in Castiadas in catasto al fg. 43 mapp. 285 sub. 1.</i>						
Locale cucinino con servizio Igienico più area cortile/giardino Loc. al mare Santa Giusta o Villa Rej	Superficie convenzionale Mq.	Valore unitario €/mq	A dedurre oneri/costi regolarizzazione edilizia	Valore venale attuale	Quota di propr.	Valore della quota in propriet.
	mq. 40,20	€ 1.950,00	A dedurre € 8.000 costo demolizioni in parte compensato con il recupero di elementi.	€ 70.390,00	1/1	€ 70.390,00
	Sommano valore venale attuale Lotto "6" (in cifra tonda)					€ 70.000,00

Lotto "7"

8) <i>Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 99 are 38.35.</i>							
9) <i>Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 100 are 39.85.</i>							
10) <i>Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 110 are 23.90.</i>							
11) <i>Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 112 are 10.40.</i>							
12) <i>Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 114 are 92.70.</i>							
13) <i>Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 308 are 54.75.</i>							
	Situazione di possesso Comodato uso gratuito A favore di:	Dest. Urban.	Superficie Mq	Valore unit. €/mq	Valore venale attuale	Quota propr.	Valore della quota in propriet.
<i>fg. 7 mapp. 99</i>	Soc. R. E. R. S.r.l	E/2	mq. 3835,00	€ 3,00	€ 11.505,00	1/2	€ 5.752,50
<i>fg. 7 mapp. 100</i>	Soc. R. E. R. S.r.l	D/4	mq. 3985,00	€ 10,00	€ 39.850,00	1/2	€ 19.925,00
<i>fg. 7 mapp. 110</i>	Soc. R. E. R. S.r.l	D/4	mq. 2390,00	€ 10,00	€ 23.900,00	1/2	€ 11.950,00
<i>fg. 7 mapp. 112</i>	Soc. R. E. R. S.r.l	E/2	mq. 1040,00	€ 10,00	€ 10.400,00	1/2	€ 5.200,00
<i>fg. 7 mapp. 114</i>	Soc. R. E. R. S.r.l	D/4	mq. 9270,00	€ 10,00	€ 92.700,00	1/2	€ 46.350,00
<i>fg. 7 mapp. 308</i>	Soc. R. E. R. S.r.l	D/4	mq. 5475,00	€ 10,00	€ 54.750,00	1/2	€ 27.375,00
Sommano valore venale attuale Lotto "7" (in cifra tonda)							€ 117.000,00

Nota Bene:

- Dovendo tener conto dell'attuale "possesso" a favore della Società "Rifiuti Edili Recycle S.r.l" per comodato d'uso, giusta scrittura privata del 20.05.2019 (registrata in data 04.06.2019 al n° 1125 - Agenzia delle Entrate Uffici Cagliari 2) nella quale si impegna a restituire il bene "nello stato in cui viene attualmente consegnato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso" e quindi "restituirlo entro il giorno 31.12.2039" ovvero fra circa quindici anni, in appresso si riporta il valore dei terreni deprezzato in ragione del suddetto contratto.

Contratto a Termine	
Valore della piena proprietà	€ 117.000,00
Durata del contratto	15 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Valore della nuda proprietà	€ 80.784,40

- Il valore del "LOTTO 7" dovrà quindi intendersi pari a € 81.000,00 in cifra tonda.

Lotto "8"

<i>14) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 7 mapp. 133 are 37.76.</i>							
	Situazione di possesso	Dest. Urban.	Superficie Mq	Valore unit. €/mq	Valore venale attuale	Quota propr.	Valore della quota in proprietà
<i>fg. 7 mapp. 133</i>	Incolto senza apparente utilizzo	E/2	mq. 3776,00	€ 3,00	€ 11.328,00	1/2	€ 5.664,00
Sommano valore venale attuale Lotto "8" (in cifra tonda)							€ 5.700,00

Lotto "9"

<i>15) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 10 mapp. 145 are 52.05.</i>							
	Situazione di possesso	Dest. Urban.	Superficie Mq	Valore unit. €/mq	Valore venale attuale	Quota propr.	Valore della quota in proprietà
<i>fg. 10 mapp. 145</i>	Incolto senza apparente utilizzo	G/2 Parte in viabilità	mq. 5205,00	€ 18,00	€ 93.690,00	1/15	€ 6.246,00

Sommano valore venale attuale Lotto "9" (in cifra tonda)	€ 6.200,00
---	------------

Lotto "10"

16) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2307 are 00.71. 17) Terreno in Quartucciu in catasto al fg. 5 mapp. 2308 are 03.39.							
	Situazione di possesso	Dest. Urban.	Superficie Mq	Valore unit. €/mq	Valore venale attuale	Quota propr.	Valore della quota in proprietà
fg. 5 mapp. 2307	Incolto senza apparente utilizzo	H1	mq. 71,00	€ 1,00	€ 71,00	1/1	€ 71,00
fg. 5 mapp. 2308	Incolto senza apparente utilizzo	H1 parte D1 parte	mq. 339,00	€ 8,00	€ 2.712,00	1/1	€ 2.712,00
Sommano valore venale attuale Lotto "10" (in cifra tonda)							€ 2.800,00

IX) CONCLUSIONI

- Lo scrivente ritiene d'aver assolto l'incarico affidatogli, rassegna pertanto la presente relazione.

li. Aprile 2024



il CTU

geom. Pier Luigi Meloni

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATI "A"– visure e planimetrie catastali – stralci di mappa;

ALLEGATI "B"– planimetrie stato attuale dei luoghi;

ALLEGATI "C"– titoli edilizi a edificare – concessioni in sanatoria, Quartucciu e Castiadas; Ordinanze di demolizione (Castiadas); Certificati di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATI "D"– documentazione fotografica relativa ai diversi immobili;

