

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.E.G. n. 298/2020

promossa

BANCA CARIGE SpA cassa di RISPARMIO di GENOVA ed IMPERIA  
fusa con BANCA CARIGE ITALIA SpA cassa di RISPARMIO di GENOVA ed IMPERIA

Pocuratore **BRAMITO SPV SpA**

Cessione Credito a CREDITO FONDIARIO SpA

Conferisce procura finale:

**PALATINO SPV SpA – via Piemonte n. 38 – ROMA (RM)**

*Contro*

Coniugi

Via Rio Solanas n. 08 – 09045 Quartu S.E.

Giudice Dott.ssa **Silvia COCCO**

data di assunzione dell'incarico: 03 Giugno 2022

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

*Immobili pignorati:*

**Comune di Quartu S.E. - via Rio Solanas n. 08**

1. immobile residenziale – *villetta indipendente; coordinate catastali del catasto NCEU-*

**a) sub 1 - Foglio 60- mappale 2358- cat. A/3 – cl 2 – vani 7,5 – rendita catastale € 464,81 – QUOTA 1/2 per coniuge;**

**b) sub 2 - Foglio 60- mappale 2358- cat. A/3 – cl 3 – vani 5 – rendita catastale € 361,52 – QUOTA 1/2 per coniuge;**

**c) sub 3 - Foglio 60- mappale 2358- cat. C/2 – cl 5 – 18mq – rendita catastale € 87,38 – QUOTA 1/2 per coniuge;**

**d) sub 4 - Foglio 60- mappale 2358- cat. C/2 – cl 5 – 63 mq – rendita catastale € 305,85 – QUOTA 1/2 per coniuge;**

**e) sub 5 - parti comuni;**  
*il tutto risulta costruito su un terreno foglio 60 mappale 2358.*

**Comune di Quartu S.E. - via Verbasco angolo via Pardinas –  
Località FOXI unico lotto unito da due particelle**

2. immobile Terreno agricolo vigneto – coordinate catastali del catasto NCEU

*- Foglio 57- mappale 2025- Sup. are 26 e centiare 12 – reddito domenicale € 14,84 e reddito agrario € 12,14 – QUOTA 1 / 2 per coniuge;*

*- Foglio 57 – mappale 2026 – Sup. are 5 e centiare 38 – reddito domenicale € 3,06 e reddito agrario € 2,50 – QUOTA 1 / 2 per coniuge.*

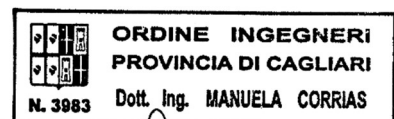
**Comune di Quartu S.E. - Via Eleonora D'Arborea (vicino Conad ed Eurospin) –  
Località Santu Perdu**

3. Immobile Terreno per area verde o Servizi – coordinate catastali del catasto NCEU

*Foglio 8 – mappale 975 – sup. are 16 e centiare 65 – reddito domenicale € 19,78 e reddito agrario € 10,32.*

**II CTU**

**Ing. Manuela CORRIAS**



*Manuela Corrias*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Ing. Manuela Corrias, residente a Cagliari (CA), con studio professionale in Cagliari (CA) via Paruta n. 03, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3893 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Cagliari, riceveva incarico dal Giudice Esecutore Dott.ssa SILVIA COCCO di esprimere consulenza tecnica onde valutare e stimare i beni pignorati.

In data 07/06/2022 la sottoscritta prestava il giuramento on line e gli venivano assegnati i 15 quesiti da risolvere.

L'III. mo Sig. G.E. Dott. ssa SILVIA COCCO fissava la prima udienza il 13/12/2022 per tale data la sottoscritta CTU doveva ancora fare un solo sopralluogo dei tre immobili oggetto del pignoramento e precisamente in via Verbasco angolo via Is Pardinias in Comune di Quartu S.E. e ritirare tutti gli accessi agli atti dal Comune. La difficoltà è consistita nel fatto che servivano le chiavi per entrare nel terreno ed il proprietario prendeva tempo e non si è reso disponibile, per motivi seri di salute.

E' stato chiesto quindi l'intervento dell'IVG per riuscire ad entrare tramite un custode ed il sopralluogo è iniziato 07 Giugno 2023 ore 8.30 e finito alle 10.00.

L'udienza è stata rinviata direttamente al 08 Giugno 2023.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E DEL MANDATO

La sottoscritta CTU ha dato inizio alla prima operazione peritale il 14 Novembre 2022, data in cui è stato fatto il sopralluogo dell'immobile sito in Comune di Quartu S.E. in via Rio Solanas n. 08 costituito da casa indipendente, piano terra e piano seminterrato con giardino, in località Flumini – Sant'Andrea. Il sopralluogo è stato possibile svolgerlo in assoluta tranquillità e sicurezza, le operazioni peritali sono iniziate alle 15.30 e terminate alle 17.00

Sempre lo stesso giorno, in data 14 Novembre 2022, la sottoscritta CTU si è recata presso l'immobile terreno situato sempre nel Comune di Quartu in località *Santu Perdu* via Eleonora D'Arborea, in zona vicino alla Conad ed Eurospin, questo è un terreno per area verde e servizi. Il sopralluogo è stato possibile svolgerlo in assoluta tranquillità e sicurezza, le operazioni peritali sono iniziate alle 17.20 e terminate alle 18.00.

In data 07 Giugno 2023 ore 8.30 è stato fatto il sopralluogo in via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci presso l'immobile terreno agricolo, alla presenza di un custode nominato dall'IVG, [REDACTED] a. Il sopralluogo è terminato alle ore 10.00.

In totale per tutto il lavoro sono stati necessari:

- n. 3 viaggi di andata e ritorno ciascuno, per i sopralluoghi, avvenuti in date diverse, ma sempre in Comune di Quartu S.E.
- n. 3 viaggi per l'accesso agli atti, presso al Comune di Quartu – Ufficio Condono, per la consultazione delle pratiche in quanto ci sono stati problemi per rintracciare i faldoni relativi ai progetti dell'immobile in via Rio Solanas infatti è stato necessario intraprendere una serie di comunicazioni per le vie brevi con il tecnico del Ufficio Condono. Gli atti ed i progetti sono stati consegnati in data 02/05/2023 e la richiesta è stata inoltrata in data 04/11/2022, con protocollo n. 103732. In data 17/02/2023 ho ricevuto anche una comunicazione da parte dello stesso ufficio condono con la quale si dichiarava che nell'archivio non si riusciva a trovare la pratica. Le varie comunicazioni avvenute per le vie brevi tra me e il tecnico del Condono hanno permesso di continuare la ricerca e, quando sono state trovate, in data 05/04/2023, ho avuto l'appuntamento in presenza per visionare tutte le pratiche dell'immobile pignorato in via Rio Solanas, e conseguente pagamento per il ritiro che è avvenuto tramite invio alla pec personale della sottoscritta.

Il decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari n. 1819/2017 del 13/10/2017, riguarda il pignoramento di n. 3 immobili il cui Atto Giudiziario esecutivo – verbale di pignotamento immobili in Comune di Quartu è il n. 726 del 11/02/2020 con Registro Generale n. 3497 e Registro Particolare n. 2704 trascritto con nota di trascrizione del 01/10/2020 R.G n. 24203 e R.P. n. 17740.



Gli immobili pignorati sono n. 3 in Comune di Quartu S.E., di seguito elencati:

- 1) casa indipendente in via Rio Solanas n.08 – Comune Quartu piano terra e piano seminterrato S 1 con giardino che circonda la casa avente coordinate catastali foglio 60 mappale 2358- sub 1;2;3;4;5.
- 2) Terreno agricolo VIGNETO – Comune di Quartu via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci - *Località FOXI* avente coordinate catastali - foglio 57 mappali 2025 e 2026.
- 3) Terreno per area verde o servizi – Comune di Quartu - Località *Santu Perdu* – via Elenora D'Arborea - Foglio 8 – mappale 975.

successivamente in questo stesso decreto hanno fatto ricorso per intervento due procedenti, quali:

- Agenzia delle Entrate in forza del ricorso per intervento del 28/02/2023, contro il solo esecutato.
- 
- Gli immobili sopra menzionati 

Sulla scorta, degli accertamenti effettuati in loco, delle indagini e controlli presso i competenti uffici del Comune di Quartu quali edilizia privata, condono ed anagrafe, assunte informazioni e compiute tutte le necessarie indagini, lo scrivente è così in grado di procedere all'espletamento dell'incarico riferendo quanto in appresso.

La perizia riguarda il pignoramento n. 3 immobili dislocati nello stesso Comune di Quartu S.E. Questi immobili sono completamente differenti tra loro per tipologia e per problematiche. Si è scelto di svolgere la perizia, in modo tale da rispondere separatamente ai quesiti per ogni immobile pignorato, come se fossero tre perizie differenti. Si seguirà il seguente ordine:

- 1) per primo verrà risposto ai 14 quesiti relativi alla casa indipendente in in via Rio Solanas n. 08, che ricade nella zona CF del PUC;
- 2) segue la risposta ai 14 quesiti per il terreno tipologia vigneto situato in via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci – località Foxi che ricade in zona E 3d del PUC;
- 3) ed infine si tratteranno i 14 quesiti per il terreno tipologia Servizi o verde pubblico , situato in via Eleonora D'Arborea, Località Santu Perdu (vicino conad ed eurospin) – che ricade in zona S del PUC.

Solo il QUESITO N. 1 e N. 2 conterranno informazioni relative a tutti e tre gli immobili.

Sulla scorta, degli accertamenti effettuati in loco, delle indagini e controlli presso i competenti uffici, assunte informazioni e compiute tutte le necessarie indagini, lo scrivente è così in grado di procedere all'espletamento dell'incarico riferendo quanto in appresso.





### Indagine ultraventennio

L'indagine relativa all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale (vedi Allegato di perizia n. 01), effettuato dalla sottoscritta al Registro immobiliare di Cagliari in data maggio 2023, ha reso noto che gli esecutati sono gli unici proprietari dei n. 03 beni pignorati per la quota 1/2 ciascuno, in quanto coniugi sino al 2021. Non sono quindi in atto altri passaggi di proprietà, contratti di locazione o altri atti opponibili alla procedura esecutiva.

### Acquisizione dello stato civile dell'esecutato e certificato di matrimonio contestuale

E' stato acquisito il certificato contestuale di stato civile e di matrimonio dell'esecutato, [REDACTED] da cui risulta:

l'esecutato [REDACTED]

Risultano aver contatto il [REDACTED]. In comunione legale dei beni come anche dichiarato in tutte le visure catastali.

L'esecutata [REDACTED]

ATTUALMENTE sono SEPARTATI con SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE n. 759 del 02/03/2021 pubblicata in data 09/03/202 - Registro generale n. 7235/2019.

E' in corso la sentenza definitiva di separazione, per questo motivo all'Ufficio anagrafe del Comune di Quartu non risultano separati, ma ancora coniugati.

Il decreto ingiuntivo è stato predisposto per entrambi i coniugi.

### Acquisizione Documenti n. 02 terreni

Per quanto riguarda il l'immobile relativo al foglio 57, unito dai due mappali 2025 e 2026 è accatastato come vigneto. Di fatto è utilizzato come deposito di materiali edili ed è presente una piccola serra a cielo aperto coperta con un telo verde in polietilene. Per il resto corrisponde a quanto riportato in atti.

Lo stesso si dica del terreno foglio 8 - mappale 975 è un terreno per servizi o da adibire a verde pubblico, la descrizione e l'accatastamento corrispondono a quanto riportato agli atti.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno procurare ed allegare un reporta dal portale URBISMAP che ha funzione di GIS per tutto il territorio della Sardegna e che equivale a documento con le stesse indicazioni del certificato di destinazione urbanistica solo che non ha valore legale e si ottiene gratis dal portale. In esso sono riportati tutti i vincoli della pianificazione vigente.

Lo si è acquisito per tutti gli immobili pignorati.

### Modalità di Redazione della Perizia

Gli immobili da periziare sono n. 3 ricadenti nello stesso Comune di Quartu S.E. e per descriverli si sceglie di rispondere per prima a tutti i 12 quesiti riguardanti la casa indipendente in via Rio Solanas n. 08; poi quelli riguardanti il terreno agricolo vigneto in via Verbasco angolo Via Leonardo da Vinci ed infine il terreno per servizi in ia Eleonora D'Arborea. Si procede a descriverli uno alla volta come se fossero tre perizie differenti



**QUESITO N. 03**

Gli immobili pignorati descritti in questa perizia sono n. 3 essi sono:



Foto 1 – Casa indipendente via Rio Solanas n. 08

**1) Immobile n. 01 – casa indipendente via Rio Solanas n. 08**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di Quartu Sant' Elena località "Sant'Andrea" nella zona C.F. del Piano Urbanistico Comunale ambito S' Andrea – Flumini ricadenti nel Piano di Risanamento RU(primo) 5.

L'immobile è sito in via Rio Solanas n. 08 è costruito in un lotto di estensione pari a 670mq di cui la casa è al centro e si sviluppa su un piano terra e piano seminterrato come si evince dalla documentazione in atti e da un grande giardino che circonda tutta la casa. Nell'area del giardino, sono presenti n. 3 fabbricati adiacenti al muro di confine e NON SANABILI di altezza inferiore a 2.70m.

Dati Catastali attuali della casa indipendente -via Rio Solanas n. 08

N.C.E.U. comune di Quartu S.E. –

- a) sub 1- Foglio 60- mappale 2358- cat. A/3- cl 2- vani 7,5- rendita catastale € 464,81 – QUOTA 1/2 per coniuge;
- b) sub 2 - Foglio 60- mappale 2358- cat. A/3 – cl 3 – vani 5 – rendita catastale € 361,52 – QUOTA 1/2 per coniuge;
- c) sub 3 - Foglio 60- mappale 2358- cat.C/2 – cl 5 – 18mq – rendita catastale € 87,38 – QUOTA 1/2 per coniuge;
- d) sub 4 - Foglio 60- mappale 2358- cat.C/2 – cl 5 –63 mq – rendita catastale € 305,85 – QUOTA 1/2 per coniuge;
- e) sub 5 - parti comuni;  
il tutto risulta costruito su un terreno foglio 60 mappale 2358.
- f) Il terreno su cui è edificata la casa è accatastato alla sezione terreni coordinate catastali foglio 60-mappale 2358.

Questi dati catastali sono conformi a quanto documentato in atti e presenti nella visura catastale allegata aggiornata al 03/11/2022.



1) Immobile sito in Comune di Quartu S.E. - via Rio Solanas n. 08 - piano terra - piano seminterrato:

***Unità immobiliare N. 01 - VILLA con giardino su 2 piani:***

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (lordo sedime muri)</b>	<b>MQ</b>
SUPERFICIE Piano rialzato+ingresso	104.21
SUPERFICIE Piano seminterrato+bagno esterno	104.75
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>	<b>208.96</b>
<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>	
<b>Vani accessori ESCLUSIVI comunicanti (SNR)</b>	
SUP. Veranda 1	12.00
SUP. Veranda 2	10.05
SUP. Veranda 3	26.07
SUP. patio 1	17.10
SUP. patio 2	33.00
SUP. Giardino anteriore + posteriore (600mq-312.40mq SNR)	287.60
<b>TOTALE S.N.R vani comunicanti</b>	<b>490.60</b>

<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>	<b>MQ</b>
<b>Vani accessori di SERVIZIO NON comunicanti (SNR)</b>	
SUP. Magazzini (parte posteriore lotto)	24.06
SUP. Locale sgombero (parte posteriore lotto)	30.20
SUP. Scantinato (parte posteriore lotto)	16.84
SUP. Deposito (parte anteriore lotto)	14.60
SUP. Box moto (parte posteriore lotto)	2.45
SUP. Bagno esterno piano rialzato	9.80
<b>TOTALE S.N.R vani NON comunicanti</b>	<b>97.95</b>

Determiniamo la consistenza dell'immobile, utilizzando i fattori di riduzione delle superfici NON RESIDENZIALI (SNR) comunicanti e NON comunicanti:

**Vani esclusivi COMUNICANTI**

Superficie giardino = 10% di 600mq = 60.00mq

Superficie veranda 1 = 30% di 12.00mq = 3.60mq

Superficie veranda 2 = 30% di 10mq = 3.00mq

Superficie veranda 3 = 30% di 26.07mq = 7.82mq

Superficie patio/portico 1 = 30% di 17.10mq = 5.13mq

Superficie patio/portico 2 = 30% di 25.00mq + 10% di 8.00mq  
= 7.05mq + 0.80 = 7.85mq

**Vani di servizio NON COMUNICANTI**

Superficie magazzini (parte posteriore lotto) = 15% di 24.06mq = 3.61

Superficie locale sgombero (parte posteriore lotto) = 15% di 25.00mq + 5% di  
5.20mq = (3.75 + 0.26)mq = 4.01mq

Superficie locale scantinato (parte posteriore lotto) = 15% di 16.84mq = 2.53mq

Superficie deposito (parte anteriore lotto) = 15% di 14.60mq = 2.20mq

Superficie box moto (parte anteriore lotto) = 15% di 2.45mq = 0.37mq

Superficie bagno esterno (piano rialzato) = 15% di 9.80mq = 1.47mq

Queste superfici sono esclusive e di servizio sia comunicanti che non con l'unità



immobiliare principale ovvero il piano rialzato.  
(vedi All.to TAVOLA UNICA per immobile in Comune di Quartu S.E).

SUPERFICIE RIDOTTA NON RESIDENZIALE (S.N.R)	MQ
Superficie giardino = 10% di 600mq	60.00
Superficie veranda 1 = 30% di 12.00mq	3.60
Superficie veranda 2 = 30% di 10mq	3.00
Superficie veranda 3 = 30% di 26.07mq	7.82
Superficie patio/portico 1 = 30% di 17.10mq	5.13
Superficie patio/portico 2 = 30% di 25.00mq + 10% di 8.00mq = 7.05mq + 0.80 =	7.85
Superficie magazzini (parte posteriore lotto) = 15% di 24.06mq =	3.61
Superficie locale sgombero (parte posteriore lotto) = 15% di 25.00mq + 5% di 5.20mq = (3.75 + 0.26)mq	4.01
Superficie scantinato (parte posteriore lotto) = = 15% di 16.84mq =	2.53
Superficie deposito (parte anteriore lotto) = 15% di 14.60mq =	2.20
Superficie box moto (parte anteriore lotto) = 15% di 2.45mq = 0.37mq	0.37
Superficie bagno esterno (piano rialzato) = 15% di 9.80mq =	1.47
<b>TOTALE percentuali incidenza SNR</b>	<b>101.60</b>

Superficie commerciale (al lordo del sedime muri)

superficie Commerciale piano RIALZATO = 106.30mq  
 Superficie Commerciale piano seminterrato = 104.75mq  
 Totale superficie commerciale = 211.05mq

Aggiungiamo il 10% =  $211.05 \times 0.10 = 21.10\text{mq}$   
**Totale superficie commerciale =  $209.00 + 21.10 = 230.10\text{mq}$**

Questa superficie va addizionata alle percentuali di incidenza delle superfici NON RESIDENZIALI (SNR), che costituiscono parti esclusive e di servizio sia comunicanti che non comunicati con l'unità immobiliare, riportiamo le percentuali di incidenza della SNR calcolata precedentemente:

Totale percentuali incidenza SNR =  
 $(60.00 + 3.60 + 3.00 + 7.82 + 5.13 + 7.85 + 3.61 + 4.01 + 2.53 + 2.20 + 0.37 + 1.47) =$   
**= 101.60mq**

La superficie commerciale complessiva si ottiene dalla somma della superficie totale commerciale e dalle percentuali di incidenza della superficie non residenziale (SNR):

**Superficie commerciale complessiva =  $230.00\text{mq} + 101.60\text{mq} = 331.66\text{mq}$ .**

*Caratteristiche ESTERNE dell'Immobile VILLA con giardino*

L'immobile pignorato è costituito da un intero lotto situato a Cagliari in località Sant'Andrea di dimensioni totali 600mq di cui 104.75mq sono occupati da una casa padronale indipendente con tipologia a villino, costituita da piano terra ed un piano seminterrato, il tetto è a doppia falda per la parte residenziale, invece per tutto il perimetro, il tetto è



prolungato dalle tettoie che coprono n. 3 verande grandi ed anche il portico che le collega e il quale circonda tutto il perimetro della casa. Una parte dello spazio è adibito a giardino che circonda la casa con parti a verde ben curato con fiori, piante e il prato verde e parti pavimentate ed attrezzate per la fruibilità dello spazio all'aperto. Il restante spazio è occupato da dei magazzini/deposito sistemati sia nel lato posteriore della casa che in quello anteriore. L'ingresso al lotto è unico ed è carrabile con apertura elettrica di un cancello in ferro zincato color verde, è posizionato sul muro di recinzione che si affaccia sulla pubblica via Rio Solanas n. 08 ed il muro di recinzione è per una parte con righiere mascherate dall'incanniciato e la restante parte è muro in mattoni rifinito spatolato grezzo. All'interno vi è un grande spazio adibito parte a giardino totalmente curato con aiuole in pietra, belle piante e tanti fiori e parte a pavimento per i camminamenti che conducono alla casa padronale. Nella parte del giardino di fronte all'ingresso della villa, è presente una zona deposito di 14.60mq, costruita in muratura ed è in aderenza al muro di recinzione, essa è aperto sui tre lati ed è chiuso con una tettoia ad una falda costruita in legno, chiusa con l'incanniciato e le tegole tipo coppo sardo, è retta da due pilastri distanti 3.80m tra di loro.

All'intero è presente un grande caminetto di larghezza 3.65m ed altezzas 0.86m con canna fumaria che supera di 1.00 la recinzione. Inoltre la parte finle è divisa da un muro rifinito con un placcaggio in pietra, in cui è presente un box per parcheggiare la moto, di dimensione 2.45mq.

Questa costruzione è interamente costruita in abuso.

La parte posteriore del giardino, presenta un'altra costruzione in muratura e sempre in aderenza al muro di confine. Questa costruzione è in muratura, placcata in pietra, all'interno è presente una zona adibita a magazzini di 24.06mq, con un grande forno di lunghezza 3.50m; adiacente ad essa è costruita un'unità immobiliare su due piani, di cui un piano terra adibito a locale di sgombero di 30.20mq ed altezza 2.60m ed un piano seminterrato con magazzino di 16.84mq ed altezza 2.20m. Dinanzi alle due costruzioni in aderenza è presente una parte di giardino, curato ed attrezzato con caminamenti. Questa costruzione è in abuso.

#### *Caratteristiche INTERNE dell'Immobile VILLA INDIPENDENTE con giardino*

La casa padronale è di 106.30mq costituita da ingresso salone ed angolo cottura in muratura a giorno, parte del salone è adibito a tinello con zona tv e caminetto rifinito in legno e pietra. Tramite due porte in due punti diversi si accede alla zona letto, compresa di tre camere da letto ed un bagno. Le rifiniture di tutte le zone sono molto curate., l'arredamento è rustico con mobili fatti su misura in legno ed adeguati agli spazi nelle murature il pavimento di dimensioni 25x25cm, in gres porcellanato posizionato in diagonale, è uguale in tutte le zone, la tinteggiatura è liscia traspirante color pesca e le pareti sono tinteggiate, le porte sono in legno scur scorrevoli e non ed anche le finestre sono in pvc effetto legno tutte dotate di scurini in pvc.

Dalla zona salotto tramite le scale si accede al seminterrato qui c'è la zona angolo cottura – soggiorno n. 3 camere da letto ed un bagno. L'ingresso al seminterrato avviene anche dall'esterno sia dalla rampa di scale posta nel prospetto posteriore, sotto la tettoia e sia dal portico del prospetto anteriore. L'angolo cottura è anche qui in muratura con un grande caminetto adiacente occupa una zona di superficie 2.64m x 2.80m. Le rifiniturae sono molto curate e sono gli stessi pavimenti e piastrelle usati per il piano rialzato. Il bagno è costituito da un lavabo, una doccia e dai sanitari wc e bidet anche questo bagno è ben rifinito con piastrelle in gres porcellanato. Questo locale nella planimetria catastale è dichiarato locale di sgombero perché ha un'altezza di 2.50m inferiore all'altezza minima di 2.70m per l'agibilità residenziale, sono presenti finestre in tutte le stanze quindi soddisfa il valore di 1/8 delle superfici finestrate ai fini della salubrità degli ambienti.

In tutte le camere esiste un grave problema di umidità per risalita capillare per cui i muri sono ammalorati con distacchi di intonaco per un'altezza di quasi 60cm, poiché l'estensione dell'umidità è difficile da calcolare si considera di seguito la valutazione a corpo, del costo di risanamento per tutte le pareti ammalorate:

#### VALUTAZIONE OPERE EDILI DI RISANAMENTO SCANTINATO

Demolizione intonaco ammalorato

Spazzolatura muri con muffe ed impurità

Prodotto anti-muffa



Fondo fissativo  
Tinteggiatura lavabile colore chiaro due mani  
**TOTALE a corpo € 3.500**

## DEPREZZAMENTO

Devono essere calcolate le spese per la demolizione delle costruzioni esterne tettoia per magazzini, locale di sgombero e tettoia per deposito, costruite in abuso ed in aderenza ai muri di recinzione ed inoltre delle n.3 verande della casa principale che non è possibile sanare ed aumentano la cubatura così pure il bagno esterno:

- 1) Magazzini (parte giardino posteriore) =  $207,80\text{€}/\text{mc} \times 64,00\text{mc} = \text{€ } 13.300$
- 2) Locale sgombero (parte giardino posteriore) =  $207,80\text{€}/\text{mc} \times 78,52\text{mc} = \text{€ } 16.316,50$
- 3) Deposito+box moto (parte giardino anteriore) =  $207,80\text{€}/\text{mc} \times 42,63\text{mc} = \text{€ } 8.860,00$
- 4) Veranda n.1 - valore demolizione =  $207,80\text{€}/\text{mc} \times 32,66\text{mc} = \text{€ } 6.786,75$
- 5) Veranda n.2- valore demolizione =  $207,80\text{€}/\text{mc} \times 40,00\text{mc} = \text{€ } 8.312,00$
- 6) Veranda n.3- valore demolizione =  $207,80\text{€}/\text{mc} \times 84,72\text{mc} = \text{€ } 17.604,81$
- 7) Bagno esterno-valore demolizione =  $207,80\text{€}/\text{mc} \times 38,45\text{mc} = \text{€ } 7.989,91$

Pertanto si avrà un deprezzamento di valore totale pari, a  
**TOTALE = € (13.300+16.316,50+8.860+6786,75+8.312+17.604,81+7.989,91) =**  
**€ 79.169,97**

Totale da deprezzare per demolire gli abusi = **€ 79.169,97**

Consideriamo il deprezzamento per le zone da risanare da cui,

## VALUTAZIONE OPERE EDILI DI RISANAMENTO SCANTINATO

Demolizione intonaco ammalorato  
Spazzolatura muri con muffe ed impurità  
Prodotto anti-muffa  
Fondo fissativo  
Tinteggiatura lavabile colore chiaro due mani  
**TOTALE a corpo € 3.500**

**TOTALE DEPREZZAMENTO = € 3.500 + € 79.169,97 = € 82.670**

## QUESITO N. 4

L'immobile pignorato è nella realtà conforme a quanto descritto nell'atto di pignoramento, ed anche alle coordinate catastali.

## QUESITO N. 5

Non è necessario accatastare o regolarizzare i documenti catastali. Sono tutti regolarmente accatastati anche quelle parti che sono in abuso e da demolire.

## QUESITO N. 6

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore presso Comune di Quartu S.E. è il Piano Urbanistico, dalla zonizzazione in esso contenuta si individua che la via Rio Solanas n. 08, in Località Sant' Andrea, ricade in zona omogenea CF di Flumini Sant' Andrea, destinata agli insediamenti residenziali. Si riporta di seguito quanto scritto per le zone CF nel Regolamento Edilizio del Comune di Quartu:



L'ambito C.F di Flumini - S. Andrea è stato edificato con un piano di lottizzazione di risanamento urbanistico, l'immobile pignorato ricade nella sottozona RU (primo) 5. Nei piani di lottizzazione la superficie del lotto è per metà da destinare ai servizi pubblici e per l'altra metà da destinare al residenziale, considerando che l'indice fondiario imposto è di max 0.75mc/mq, per prassi l'amministrazione Comunale ha adottato l'indice di 0.71mc/mq.

Di seguito si riportano i calcoli urbanistici per il lotto il cui indice adottato è di 0,71mc/mq: Considerando di dividere per due la superficie lotto si ha  
 $670.00mq / 2 = 335mq$

La parte di 335mq è da destinare allo spazio residenziale ed alla viabilità

Ma poiché il lotto pignorato ricade al confine con la pubblica via Rio Solnas n. 08 il valore da destinare nel caso specifico è pari a zero.

Lo spazio residenziale è calcolato considerando che per la sottozona RU(primo) 5 l'indice fondiario è di 0.071mc/mq si ha la superficie massima edificabile:

$335mq \times 0.071mc/mq = 237,85mc$

Dai calcoli da me effettuati (vedi TAV UNICA allegata) la volumetria totale edificata comprensiva di tutte le n.3 verande, il bagno esterno, le superfici abusive esterne di costruzione deposito e magazzini e della casa padronale è pari a 595,27mc della casa padronale e di 185.15mc dei locali esterni posti nella parte anteriore e posteriore del giardino, per un totale di 780.42mc.

**Volume reale costruito = 595.27mc + 185.15mc = 780.42mc.**

Ma dal calcolo degli standar urbanistici si deduce che il volume massimo edificabile all'interno del lotto corrisponde al valore di:

$335mq \times 0.071mc/mq = 237,85mc$  anche se la metratura sanata è di 299.93mc

Per cui  $780.42mc > 237.85mc$

Si deduce quindi che tutti gli immobili in abuso sono da demolire, invece la casa padronale di 237.85mc è stata sanata. In realtà la metratura sanata è di 299,93mc

La casa padronale risulta sanata solo per la parte di 299.93mc corrispondente al piano rialzato ed al seminterrato.

L'unico documento esistente è la sanatoria n. 50044 del 06/12/2004 ma esiste un 'ATTO DI CONCORDANZA CHE LA SOSPENDE

Il condono risulta sanato con sanatoria n. 50044 del 06/12/2004, ma non è stato possibile rilasciare la concessione edilizia e quindi neppure l'agibilità, SOSPESA DA UN ATTO DI CONCORDANZA.

Spieghiamo bene il motivo per cui ad oggi non possono essere rilasciate le concessioni edilizie in queste lottizzazioni in cui sono gestite dai piani convenzionati.

- Prima di tutto perché rientra in una zona gestita dallo strumento di edilizia convenzionata ovvero il piano di risanamento PRU'5 che è attualmente scaduto, ed in realtà non è mai stato convezionato, mai stato finanziato, mai definito e mai portato a termine. In realtà i P.R.U, (Piani di Risanamento Urbanistico) l'amministrazione Comunale di Quartu, li ritiene decaduti, essi infatti avevano una durata di 10 anni e dal 2004 in cui furono istituiti, ad oggi risultano scaduti e precisamente sono nulli dall'anno compreso tra 2014 - 2015. Nel 2004 anno della presentazione della pratica e della sanatoria (n. 50044 del 06/12/2004) il piano PRU'5 NON era ancora convezionato.

Andrebbe aggiornato sulla base del PPR (Piano Pasaggistico Regionale) e del PUC, ma l'amministrazione Comunale ancora ad oggi non ha manifestatao alcuna intenzione di riattivare questi piani di risanamento.

- Non possono essere rilasciate dal 2015 le concessioni in sanatoria del 3° condono del 2003 per gli interventi di tipologia 1,2,3 (ovvero ristrutturazioni, ampliamenti ed aumenti di volumetria), se gli immobili ricadono in zona vincolata. Attualmente infatti esiste un vincolo nella zona omogenea CF di Flumini Sant' Andrea ovvero che gli immobili sono entro i 2 Km dal mare. Questo è un vincolo che deve essere concertato con la REGIONE SARDEGNA - Ufficio Tutela del paesaggio, senza un



decreto ed una norma della Regione non si sa come si deve procedere ed è tutto sospeso appunto con l'atto di concordanza.

Si deduce che è tutto sospeso pertanto l'unico documento valido è una sanatoria n. 50044 del 06/12/2004 ma è sospesa la possibilità di avere una concessione e di conseguenza l'agibilità.

Attualmente hanno efficacia, solo le norme generali urbanistiche, che sono quelle presenti nel dimensionamento del lotto, quindi vale il calcolo della volumetria rispetto alla metà dei mq del lotto.

infatti considerando il lotto di 335mq e l'indice fondiario 0.71mc/mq si ha la volumetria dell'intero lotto:

$$335mq \times 0.71mc/mq = 237.85mc$$

Ad oggi come detto precedentemente per dimensionare il lotto valgono le norme generali di pianificazione urbanistica;

E sono le seguenti:

- \* indice di fabbricabilità territoriale: 0.71 mc/mq (accettato per prassi dall'amministrazione)
- \* altezza massima: 20 m
- \* distacchi dai confini: non minori di 5 m;
- \* distacchi tra edifici: non minori di 5.00 m e dell'altezza dell'edificio più alto
- \* cessioni per servizi: 1/2 della superficie del lotto.

Nel caso specifico, in riferimento all'immobile dell'████████████████████, esiste una sanatoria n. 50044 del 06/12/2004 per un immobile di 299.95mc. Attualmente vige la legge che solo ed esclusivamente questi sono i mc condonabili

Da un colloquio con i consulenti del Comune di Quartu S.E. pare che l'amministrazione non abbia ad oggi alcuna intenzione di ri- attivare questi piani,

Un'altra soluzione potrebbe essere che i piani di risanamento urbano siano compresi nel PUC di Quartu e considerati come facenti parte delle zone di espansione ovvero come zone C. In questo modo ci sarebbe il rischio che i parametri potrebbero essere ridefiniti ed essere completamente diversi da quelli presenti nei PRU, se così fosse l'esecutato dovrebbe attenersi ai nuovi parametri e se non ci rientrasse potrebbe correre il rischio di dover demolire tutto. Un'altra soluzione sarebbe quella invece di adottare gli stessi parametri esistenti nel PRU.

Quanto scritto ad oggi è totalmente aleatorio e si deciderà solamente in sede di pianificazione.

In conclusione l'attuale immobile di proprietà dei signori eseguiti ████████████████████ è congelato in una situazione di stallo in cui benchè esista una sanatoria ed un parere favorevole dell'ufficio edilizia è bloccato dal vincolo del paesaggio per i 2Km dal mare e quindi ancora non può essere regolarizzato ai fini di una concessione edilizia. Si deduce che attualmente NON E' POSSIBILE DISPORNE LA VENDITA.

Per quanto concerne gli immobili in abuso esterni nella parte posteriore ed anteriore del giardino e per le n. 03 verande che hanno una copertura > di 2.50m, sono state presentate le domande di sanatoria con i relativi progetti e calcoli, ma i motivi ostativi del diniego riportano che sono state presentate oltre il tempo previsto del 31/03/2003 stabilito dall'art 1 della L. n. 4/2004 e quindi si ritiene che fossero stati realizzati dopo questa data. NON esiste un vero atto di diniego, ma solo l'istruttoria sfavorevole del dirigente. Non c'è stato un atto di demolizione con il rischio quindi che se non si demolisce gli immobili vengono acquisiti come patrimonio del Comune di Quartu.

Di seguito si riportano le istruttorie presentate per sanare gli abusi del lotto e le quali hanno tutte ottenuto lo stesso MOTIVO OSTATIVO:

- Istruttoria n. 50046 del 06/12/2004 per sanare le n.03 verande la parte >2.50m a sbalza della tettoia che fa volumetria;
- Istruttoria n. 50053 del 06/12/2004 per sanare la tettoia per i magazzini ed il locale di sgombero posti nella parte posteriore del giardino e costruiti in aderenza al muro di confine;
- Istruttoria n. 50053 del 06/12/2004 per sanare la tettoia per il deposito e box moto posta nella parte anteriore del giardino e costruita in aderenza al muro di confine.



Questi abusi sopra elencati se anche le domande di sanatoria fossero state presentate in tempo ci sono ulteriori motivi per cui avrebbero ottenuto il diniego, quali:

- Non rispettata la distanza di 5.00m dal muro di confine;
- Non ci sono mc in esubero in quanto i mc assentiti sono solo quelli sanati di 299.95mc per la casa padronale;
- Per l'art. 40 legge n. 47/85 comma 6 che cita quanto segue "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*", sono quindi scaduti i termini per la presentazione della pratica di condono.

NON è quindi MAI possibile sanare nessuno degli immobili abusivi quali le n. 03 verande ed gli abusi costruiti nel giardino in aderenza ai muri di confine.

Nell'atto di concordanza è riportato in maniera chiara ed evidente che sono stati pagati sia gli oneri di oblazione che le rate relative agli oneri di concessione per nuove costruzioni.

Dall'esame della documentazione in mio possesso, ovvero la planimetria catastale e tutte le n. 4 domande di sanatoria contenenti ciascuna il dettaglio dei progetti e dei calcoli volumetrici, si è constatato che l'immobile oggetto di pignoramento è identificabile molto bene in tutti i documenti catastali e della pratica edilizia di condono. Da un confronto diretto tra la planimetria del catasto e le planimetrie edilizie con il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in via Rio Solanas n. 08, si è accertato che lo stato reale è pienamente coerente con quanto presentato sia al catasto che all'ufficio condono del Comune di Quartu.

#### **QUESITO N. 7**

Per quanto esposto al quesito n.6 la situazione è in stato di sospensione per cui anche se esiste la sanatoria dell'immobile casa padronale del piano rialzato e seminterrato, non esiste una concessione edilizia, una volta ottenuta questa si potrebbe dividere il piano rialzato dal seminterrato. Si fa comunque presente che il piano seminterrato non ha altezza residenziale regolare ovvero ha un'altezza di 2.50m ed è considerato locale di sgombero e quindi non fa volumetria. Si deduce che se anche si ottenesse la concessione edilizia il seminterrato sarebbe valutato come locale di sgombero e non avendo i requisiti di altezza regolamentare  $h=2.50m < 2.70m$  non può essere redatto il documento di agibilità.

Per quanto riguarda la costruzione su due piani costruita in aderenza ai muri di confine nella parte posteriore del giardino è da demolire perché costruita in abuso e non esiste per il lotto volumetria in esubero per regolarizzarla.

Detto questo, escludendo le autorizzazioni per la regolarizzazione del bene in natura l'immobile E' DIVISIBILE.

Nel documento catastale denominato elaborato planimetrico, si evince la distribuzione dei subalterni per tutti i fabbricati residenziali e non residenziali. E' inoltre presente la suddivisione anche del del giardino assegnando le giuste parti ai subalterni destinati alla residenza. Non è quindi necessario provvedere ad un'ulteriore frazionamento o divisione in lotti.

#### PARTE 1

Il piano rialzato sub 2 + ingresso al piano sub 2 + portico sub 1 (solo parte affianco ingresso)+ parte giardino anteriore sub 5 + tettoia/deposito sub 3

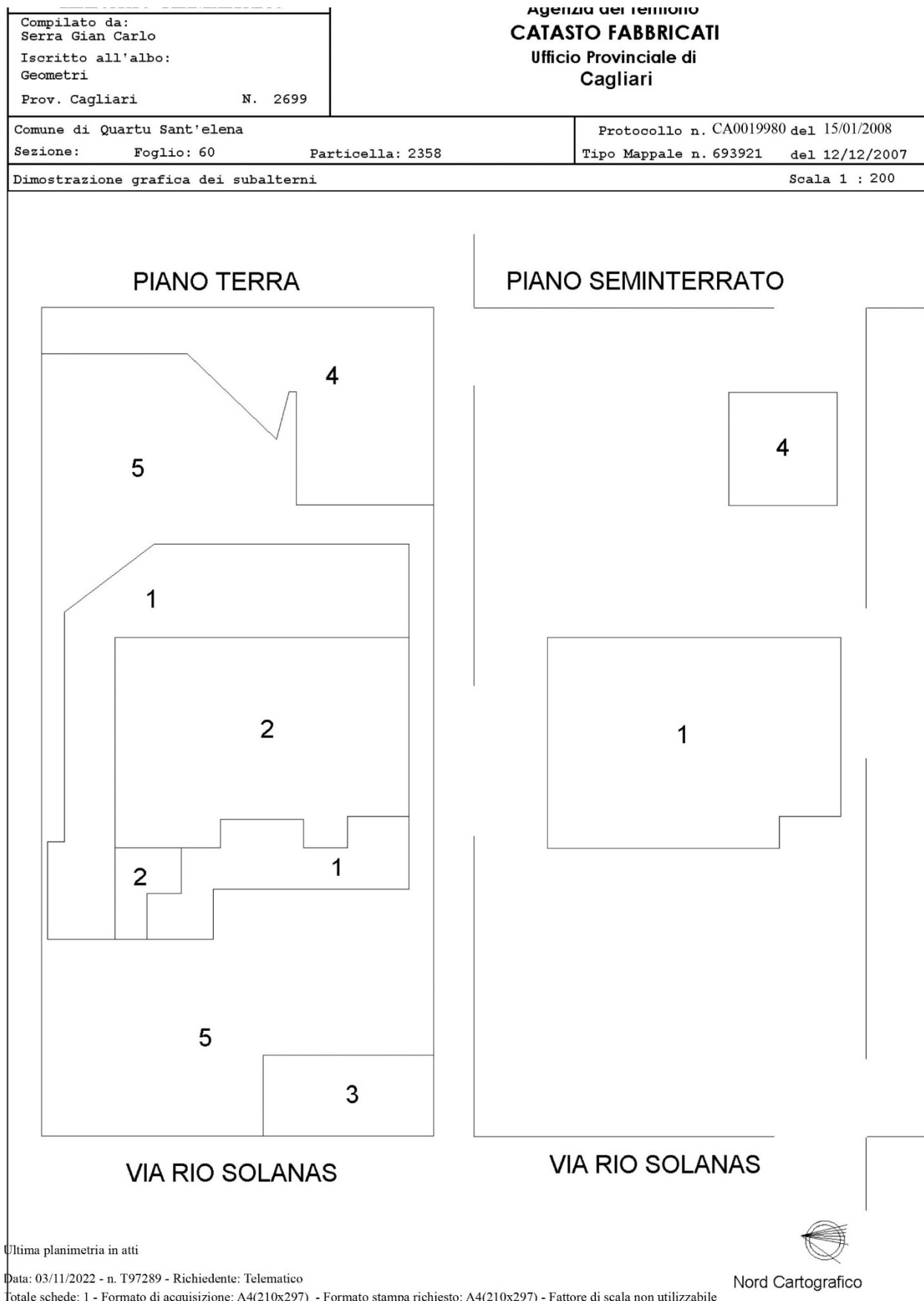
#### PARTE 2

Il piano seminterrato sub 1 + portico sub 1 (solo parte che conduce alla parte posteriore)+ parte giardino posteriore sub 5 + tettoia/magazzini e locale sgombero sub 4



Le due parti hanno ingresso indipendente ed all'interno del lotto può essere ben diviso il portico per accedere all'ingresso del seminterrato che è posto nella parte posteriore del giardino, da quello sulla parte anteriore per accedere al piano rialzato.

Nella planimetria sottostante si mostra in dettaglio la divisione fisica in natura.



Per la natura stessa dell'immobile, non è possibile dividere l'intero compendio in due parti uguali, tali che le due parti abbiano la proprietà del 50% per parte.



Una parte è più piccola dell'altra, pertanto è necessario, dal valore economico di tutto il compendio, estrapolare la quota corrispondente per ciascuna parte e poi valutare il costo del conguaglio.

Rimango comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice per diverse disposizioni.

#### QUESITO N. 8

La villa indipendente è pignorato a

L'immobile è un lotto unico di superficie reale totale 670mq DIVISIBILE in natura. (vedi quesito n. 7).

Non ricade, in nessuno dei casi relativo all'art. 577 del c.p.c, dell'art. 846 del c.c e dalla Legge n. 1078/1940.

La proprietà è sancita dal seguente atto notarile di seguito riportato:

- Immobili siti in Comune di Quartu S.E.
- Soggetto acquirente.

#### QUESITO N. 9

L'appartamento in via Rio Solanas n. 08

#### QUESITO N. 10

Non esiste un documento legale di assegnazione della casa coniugale

#### QUESITO N. 11

Il bene pignorato NON è oggetto di alcun vincolo ne artistico, ne storico, ne ambientale, ne di inalienabilità.

#### QUESITO N. 12

Dall'atto notarile risulta che il possesso del bene immobile, detenuto dagli esecutati, lo è in virtù di un'atto di proprietà e non di alcuna altra formula concessoria o usufruttaria. L'acquisto dell'immobile è del 1998 quindi, anteriore alla data del pignoramento immobiliare.

La realizzazione del progetto presentato con concessione in sanatoria n. 50044/2004 (anche se attualmente sospesa) si è conclusa in data antecedente al pignoramento.

#### QUESITO N. 13



## COMUNE di QUARTU SANT'ELENA

### VALORE E STIMA VILLA INDIPENDENTE

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per una casa indipendente in Località Sant'Andrea finemente rifinita con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, siano quelle riportate dal BORSINO Immobiliare Prezzi degli immobili rilevati a Quartu Sant'Elena in zona Sant'Andrea e Flumini.

Il mercato degli alloggi è molto attivo nella zona di Flumini – Sant'Andrea Frius. Le quotazioni di mercato che assegna il borsino immobiliare, per una VILLA INDIPENDENTE della stessa tipologia ubicata nella stessa zona edificata negli anni 200, ha riportato come quotazione media unitaria di mercato i seguenti importi:

- Valore massimo: l'importo di: 1.800€/mq;
- Valore medio: l'importo di: 1.525€/mq;
- Valore minimo: l'importo di: 1.260€/mq;

Considerando che l'immobile è in buono stato di conservazione e possiede delle rifiniture di pregio e di valore si è scelto il valore massimo di **1.800€/mq**

Prima di calcolare il valore della casa indipendente valutiamo l'indice di deprezzamento.

Il deprezzamento, di cui noi terremo conto, è dato dal valore degli abusi calcolato in termini di demolizione degli stessi ed anche quello per vetustà della casa in quanto è stata costruita nel 2004 ed ha 20 anni, quindi superiore a 15 anni, per cui risente della vetustà del tempo, che di seguito calcoliamo.

#### Calcolo deprezzamento per vetustà

IL deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'immobile e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)/140] - 2.86$$

D = rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo

A = esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile. Nel caso specifico la casa è di 19 anni fa.

Da cui nel caso specifico si ha:

$$D = (0.20+20)/140 - 2.86 = 2.91 - 2.86 = 0.05$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D, \text{ da cui si ha: } Cd = (100 - 0.05)\% = 0.99$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato

$$(Vrip): Vrip = Cd \times Crip = \text{€ } 1.800\text{mq} \times 0.99 = \text{€ } 1.782\text{mq},$$

dove € 1.782/mq è il costo a mq ritenuto valido per l'immobile considerato.

$$\text{Il valore immobiliare} = 331.66 \text{ mq} \times \text{€ } 1.782/\text{mq} = \text{€ } 591.018,12.$$

### DEPREZZAMENTO

Il calcolo del deprezzamento è riportato dal quesito n. 03, da cui:

$$\text{TOTALE DEPREZZAMENTO} = \square 3.500 + \text{€ } 79.169,97 = \text{€ } 82.670$$

Calcoliamo quindi il valore dell'immobile pignorato a cui va sottratto il valore di deprezzamento, da cui si ottiene:

$$\text{VALORE TOTALE IMMOBILE} = \text{€ } 591.018,12 - \text{€ } 82.670 = \text{€ } 508.411,12$$

 è € 508.411,12; valore più che considerevole per coprire l'intero precetto.

$$\text{Da cui la divisione pro quota di } 1/2 = \text{€ } 508.411,12 / 2 = \text{€ } 254.205,56$$

### QUESITO N. 14

Il compendio immobiliare, non è in un condominio, non sono in corso spese pendenti condominiali.



TERRENO A VIGNETO - VIA VERBASCO ANGOLO IA LEONARDO DA VINI  
 COMUNE DI QUARTU S.E.

QUESITO N. 3

2) Immobile n. 02 – Terreno a vigneto via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci



L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di Quartu Sant' Elena - Località "Foxi" nella zona E3d del Piano Urbanistico Comunale, precisamente in via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci è costruito da un unico lotto ed è classificato come terreno agricolo VIGNETO.

L'estensione del terreno è data dall'unione di due mappali il 2025 + 2026 per un totale di 3.150mq.

Nel lato destro, rispetto al cancello di ingresso del lotto, è posizionata una piccola serra costituita da tubolari in ferro tondo e giunti di congiunzione. La copertura è realizzata sempre in tubolari e su di essa è disposto un un telo in polietilene (PE) verde trasparente, Tutta la serra è realizzata senza parti in muratura. Si estende per una dimensione di 15m x 20m la parte grande di altezza h= 2.70m e una piccola parte aggiuntiva di metratura 20m x 7.50m ed altezza 2.70m.

E'presente inoltre una tettoia di dimensioni 26.00m x 13.00m di altezza h= 3.00m in lamiera zincata anche questa costruita con una struttura in ferro di tubolari tondi e giunti di congiunzione, scoperta su tutti i lati ed adibita al ricovero di materiali per l'edilizia.

Questo terreno è stato adibito per anni come deposito di una rivendita di materiali edili di cui era proprietario l'esecutato.

Dati Catastali attuali del terreno agricolo zona E 3d – via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci.

immobile Terreno agricolo vigneto - coordinate catastali del catasto NCEU:

Foglio 57- mappale 2025- Sup. are 26 e centiare 12 – reddito domenicale € 14,84 e reddito agrario € 12,14 - 2.612mq - QUOTA 1 / 2 per coniuge;

Foglio 57 – mappale 2026 – Sup. are 5 e centiare 38 – reddito domenicale € 3,06 e reddito agrario € 2,50 – 538mq - QUOTA 1 / 2 per coniuge



2) Immobile sito in Comune di Quartu S.E. – TERRENO VIGNETO via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci –

**Unità immobiliare N. 02 - TERRENO VIGNETO via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci - mappale 2025-mappale 2026 – CLASSE 3**

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VIGNETO</b>	<b>MQ</b>
SUPERFICIE terreno a vigneto mappale 2025	2.612
SUPERFICIE terreno a vigneto mappale 2025	538
<b>TOTALE SUPERFICIE commerciale</b>	<b>3.150</b>

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE SERRA</b>	<b>MQ</b>
SUPERFICIE SERRA GRANDE 15mx20m	300
SUPERFICIE SERRA PICCOLA 20m x 7.50m	150
SUPERFICIE TETTOIA IN LAMIERA 26m X 13m	340
<b>TOTALE SUPERFICIE commerciale</b>	<b>790</b>

Tutta la serra è realizzata senza parti in muratura. Si estende per una dimensione di 15m x 20m la parte grande di altezza h= 2.70m e una piccola parte aggiuntiva di metratura 20m x 7.50m ed altezza 2.70m.

La serra ha una superficie totale = 450mq

La tettoia in lamiera ha una superficie complessiva di 26m x 13m = 340mq.

#### **QUESITO N. 4**

L'immobile pignorato è nella realtà conforme a quanto descritto nell'atto di pignoramento, ed anche alle coordinate catastali, così come riportato al quesito n. 3.

#### **QUESITO N. 5**

Non è necessario accatastare o regolarizzare i documenti catastali. Questo terreno è regolarmente accatastato al catasto terreni.

#### **QUESITO N. 6**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di Quartu Sant' Elena - Località "Foxi" nella zona E3d del Piano Urbanistico Comunale, "Parco agricolo del vigneto", precisamente in via Verbasco angolo via Leonardo da Vinci è costruito da un unico lotto ed è classificato come terreno agricolo VIGNETO.

L'estensione del terreno è data dall'unione di due mappali il 2025 + 2026 per un totale di 3.150mq.

In questo terreno sono presenti due manufatti una piccola serra di medie dimensioni ed una tettoia in ferro grande, che analizziamo di seguito.

#### **SERRA MEDIA DIMENSIONE (450mq ed h =2.70m)**

Nel lato destro, rispetto al cancello di ingresso del lotto, è posizionata una piccola serra costituita da tubolari in ferro tondo e giunti di congiunzione. La copertura è realizzata sempre in tubolari e su di essa è disposto un un telo in polietilene (PE) verde trasparente, Tutta la serra è realizzata senza parti in muratura, ma è tenuta a terra da dei cubetti in cemento armato non infisso nel terreno ma solo poggiati per tenere i tubolari verticali. Si estende per una dimensione di 15m x 20m = 300mq ed altezza h= 2.70m e una piccola parte aggiuntiva di metratura 20m x 7.50m = 150 ed altezza 2.70m. Per un totale di superficie a serra di 450mq. All'interno è installato un semplice impianto di irrigazione.

Dal sopralluogo si può ritenere che si tratta di una struttura leggera che rientra nella qualifica di "serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo



*svolgimento dell'attività agricola, che appunto rientrano, ai sensi dell'articolo 6, d.P.R. 380/01, tra le ipotesi di attività edilizia libera".*

Si ritiene pertanto che essendo una serra di piccole dimensioni di altezza pari a soli 2.70m ad uso per attività agricola "tradizionale" e per di più amatoriale non necessita di alcuna concessione edilizia.

### **TETTOIA IN LAMIERA**

E' presente inoltre una tettoia di dimensioni 26.00m x 13.00m per una superficie di 340mq di altezza h= 3.00m in lamiera zincata anche questa costruita con una struttura in ferro di tubolari tondi e giunti di congiunzione, poggiata su dei cubetti di calcestruzzo di dimensione 50x50x35; è scoperta sui 3 lati ed adibita al ricovero di materiali per l'edilizia. Questa tettoia è a tutti gli effetti un volume, che non è ammesso all'interno delle zone agricole E 3d, in quanto esistono dei vincoli di edificabilità:

- Vicolo del PPR art 83 che impone che per edificare bisogna essere un imprenditore agricolo;
- Vincolo di estensione PPR art 83, è necessario avere minimo 3Ha di terreno.
- Vincolo ai sensi della L.R. n. 45/89 art. 10bis - la sottozona E3d è localizzata nella parte meridionale del "Parco Agricolo Produttivo", lungo la fascia alluvionale del Rio Foxi. Per cui rientra nel vincolo del D.Lgs n. 42/04 art. 142 *punto c* che cita quanto segue:

*Punto c " fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna";*

Il Rio Foxi non rientra in questi elenchi, ma sussiste il vincolo per la zona che si trova nella fascia dei 150m dal fiume per cui non è possibile edificare.

Dallo stesso art. 83 del PPR (Piano Pesaggistico Regionale) si deduce che anche per costruire una piccola costruzione di 30mq di appoggio per il fondo è necessario avere minimo 3 ettari (Ha) di estensione terriera.

Si evince da quanto sopra esposto che la tettoia in lamiera di 340mq x un h= 3.00m deve essere smontata.

Di seguito il costo di smontaggio che costituisce valore di deprezzamento dell'immobile

### **DEPREZZAMENTO**

Considero il costo di smontaggio della tettoia in lamiera di 18 €/mq

La tettoia aperta su tre lati ha una superficie = 340mq

Costo smontaggio tettoia = 340mq x 18 €/mq = € 18.00

### **QUESITO 7**

Per la natura stessa dell'immobile, esso risulta costituito dalla somma di due subalterni ovvero:

- foglio 57- mappale 2025 di 2.612mq
- foglio 57- mappale 2026 di 538mq.

A modesto parere di chi scrive non conviene dividerlo perché sono due porzioni molto piccole per avere una notevole produzione dalle coltivazioni ed inoltre l'ingresso al terreno risulterebbe come parte in comune.

Rimango comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice per diverse decisioni.



Il terreno a vigneto è pignorato ai coniugi [REDACTED]

L'immobile è un lotto unico di superficie reale totale 3.150mq DIVISIBILE in natura. (vedi quesito n. 7).

Non ricade, in nessuno dei casi relativo all'art. 577 del c.p.c, dell'art. 846 del c.c e dalla Legge n. 1078/1940.

La proprietà è sancita dal seguente atto notarile di seguito riportato:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/2005 Registro particolare n. 7238, Registro generale 10696, **Atto tra vivi - compravendita**, Repertorio n. 60973/30692 del 16/03/2005,

Pubblico Ufficiale: Dott.re Alberto Floris - Sede di Cagliari.

- Immobili siti in Comune di Quartu S.E.
- Soggetto acquirente.

#### QUESITO N. 9

Il terreno a vigneto in via verdasco angolo via Leonardo da Vinci è libero ed è in stato di abbandono, in passato è stato usato come deposito di materiali edili dell'attività commerciale degli esecutati [REDACTED]. I due esecutati sono proprietari nella misura della quota di 1/2 per ciascuno.

#### QUESITO N. 10

Non attinente all'immobile in questione.

#### QUESITO N. 11

Il bene pignorato NON è oggetto di alcun vincolo ne artistico, ne storico, ne ambientale, ne di inalienabilità.

#### QUESITO N. 12

Dall'atto notarile risulta che il possesso del bene immobile, detenuto dagli esecutati, lo è in virtù di un'atto di proprietà e non di alcuna altra formula concessoria o usufruttaria.

L'acquisto dell'immobile è del 2005 quindi, anteriore alla data del pignoramento immobiliare.

#### QUESITO N. 13



## VALORE E STIMA TERRENO A VIGNETO

Il valore dei prodotti in corso di maturazione di una coltivazione in atto si ottiene, con il criterio dei frutti pendenti, questo valore dipende dalla differenza tra il valore dei prodotti che si potrebbero ottenere dal momento della stima fino al termine dell'annata agraria in corso e le spese ancora da sostenere per ultimare il ciclo colturale. Viene applicato il criterio del valore di trasformazione: che infatti è dato dalla differenza tra il valore di mercato dei prodotti futuri meno il costo da sostenere per ottenerli.

L'arco di tempo considerato nella stima dei frutti pendenti va dal momento della stima alla fine del ciclo colturale; si considera quindi un periodo futuro, di durata sempre inferiore a un anno, che termina con l'annata agraria (10 novembre).

Per questa ragione la stima dei frutti pendenti è indicata anche come il metodo dei redditi futuri. La formula per la stima dei frutti pendenti è adottata per la valutazione di tutti i terreni agricoli oggetto di pignoramento di questa perizia poiché sono tutti coltivati.

Questo metodo non è stato adottato per i terreni incolti.

La formula utilizzata è la seguente:

$$F_p = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} =$$

$RT_{fp}$  = Ricavi totale dei prodotti ottenuti nell'anno del ciclo colturale;

$CT_{fp}$  = costi da sostenere per ottenere i prodotti

$t$  = è il tasso attualizzato per i gg che intercorrono tra la stima e la data di fine ciclo. Nel caso specifico è pari a "0".

Il terreno a vigneto si estende per un totale di 3.150mq. questo terreno non è coltivato. La tipologia di vitigni più coltivata nella zona di Quartu sono, Cannonau, Vermentino, Nuragus e Moscato. Si calcola il valore di questo terreno considerando che un vigneto standard produce in media circa 15t/ha.

Consideriamo che la produzione annuale di uve è pari a:

$$\frac{3.150mq}{10.000} \times 15t/ha = 0,3150ha \times 15t/ha = 4,725 t/anno;$$

I produttori vitivinicoli vendono l'uva, alle cantine al costo di 1,20€/kg

Da cui otteniamo:

$$\text{Il Prodotto Lordo Vendibile (PLV): } 4,725 t/anno \times 1000 \times 1,20€/kg = € 5.670/anno,$$

questo risultato ha valore pari ai ricavi totali annuali (RT).

Calcoliamo adesso le spese da sostenere per produrre le uve

Si calcolano considerando l'incidenza delle spese sui ricavi che è pari al 53%

Da cui si ha:

$$\text{spese sostenute} = € 5.670 \times 0.53 = € 3.000$$

queste sono da considerarsi i costi totali annuali (CT)

Adesso possiamo applicare la formula per ottenere i Frutti Pendenti (Fp)

$$F_p = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{€ 5.670 - € 3000}{1} = € 2.664,49$$

$$F_p = € 2.664,49$$

Calcoliamo il valore del Terreno (Vt)



Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 12 in cui ricade il comune di Quartu S.E: si ha che il valore agricolo dei vigneti è € 7/mq.

Per cui il valore totale di tutto il terreno è pari a

$$Vt = 3.150mq \times 7,00\text{€}/mq = \text{€ } 22.050$$

**Valore terreno Vt = € 22.050**

$$\text{Valore TOTALE Vigneto} = Fp + Vt = \text{€ } 2.664,49 + \text{€ } 22.050 = \text{€ } 24.715$$

Valore della quota di 1/2 per ciascun esecutato

$$\text{Quota di } 1/2 = \text{€ } 24.715 \times 1/2 = \text{€ } 12.357,50$$



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



L'immobile è sito in via Eleonora D'Arborea del Comune di Quartu S.E. Località "Santu Perdu", esso ricade in zona S del PUC zona destinata a verde e servizi per le zone residenziali per cui sono aree che possono essere espropriate.

L'estensione totale del terreno è pari a 1.665mq.

Questo terreno è totalmente libero ed attualmente è un prato verde abbandonato a se' stesso, è recintato con una rete metallica ed un cancello d'ingresso di circa 4.00m di lunghezza.

#### QUESITO 7

Per la natura stessa dell'immobile, esso è indivisibile in quanto è molto piccolo

- foglio 8- mappale 975 di superficie 1.665mq

A modesto parere di chi scrive non conviene dividerlo perché si tratta di un'estensione molto piccola e non si trerebbe vantaggi ne dalla vendita e neppure per coltivarlo.

Rimango comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali diverse decisioni.

#### QUESITO N. 8

Il terreno è pignorato ai coniugi

L'immobile è un lotto unico di superficie reale totale 1.665mq INDIVISIBILE in natura. (vedi quesito n. 7).

Non ricade, in nessuno dei casi relativo all'art. 577 del c.p.c, dell'art. 846 del c.c e dalla Legge n. 1078/1940.

La proprietà è sancita dal seguente atto notarile di seguito riportato:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/1996 Registro particolare n. 12347, Registro generale 17151, **Atto tra vivi - compravendita**, Repertorio n. 328438 del 16/07/1996, Pubblico Ufficiale: Dott.re Contu Felice - Sede di Cagliari.

- Immobili siti in Comune di Quartu S.E.  
Soggetto acquirente

#### QUESITO N. 9

Il terreno in via Eleonora D'arborea è libero ed è in stato di abbandono, con presenza di erbacce cresciute senza cura.

I due esecutati sono proprietari nella misura della quota di 1/ 2 per ciascuno.

#### QUESITO N. 10

Non attinente all'immobile in questione.

#### QUESITO N. 11

Il bene pignorato NON è oggetto di alcun vincolo ne' artistico, ne' storico, ne' ambientale, ne' di inalienabilità.

#### QUESITO N. 12

Dall'atto notarile risulta che il possesso del bene immobile, detenuto dagli esecutati, lo è in virtù di un'atto di proprietà e non di alcuna altra formula concessoria o usufruttaria.

L'acquisto dell'immobile è del 1996 quindi, anteriore alla data del pignoramento immobiliare.



### QUESITO N. 13

Tenendo conto che si tratta di un terreno in zona S per servizi ed aree attrezzate ha possibilità di essere edificato

Tenendo conto di quanto esposto definiamo il valore

Scriviamo le caratteristiche del terreno:

- Superficie del Lotto (SL) = 1.665 mq
- Indice di fabbricabilità: (Ce) = 0.50 mc/mq
- Stima del valore al metro quadro dell'area attrezzata e finito:  $V_{mq} = 350\text{€/mq}$
- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato:  $la = 13\%$

Calcoliamo ora il **valore complessivo dell'area attrezzata**:

$$\underline{V_{Tot} = 1.665\text{mq} \times 0.5\text{mc/mq} \times 350\text{€/mq} = \text{€ } 291.375}$$

Di conseguenza, il **valore dell'area attrezzata per metro quadro** sarà pari a:

$$VL = (0,13 \times \text{€ } 291.375) / 500 \text{ €/mq} = 75,75 \text{ €/mq}$$

In quest'ultima operazione abbiamo calcolato il 13% del valore complessivo dell'immobile finito e lo abbiamo diviso per il numero di metri quadri che compone il lotto.

### QUESITO N. 14

Non attinente all'immobile in questione.

### QUESITO N. 14

Non attinente all'immobile in questione.

### CONCLUSIONI

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati per controlli ed accertamenti vari, presa visione dei beni, assunte informazioni ed espletate tutte le necessarie ricerche ed indagini presso Agenzia del territorio ufficio Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S.E., l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto di Cagliari nonché dai tre sopralluoghi sulla proprietà, lo scrivente ritiene evadere il mandato ricevuto richiamando quanto esposto nel corso della presente in ordine all'individuazione, descrizione e valutazione delle proprietà.

Tanto si è ritenuto esporre in evasione all'incarico ricevuto.

*Cagliari li 10/01/2024*

II CTU

*Ing. Manuela Corrias*

