

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2007

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354)
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI
	Sez. Urb.: B Foglio: 6 Particella: 844 Sub.: 5

INTERESTATI

1	MELONI Carmelo nato a SAN BASILIO il 07/06/1915	MLNCMLI5H07H7661	(I) Proprieta' per 1/2
2	ROSSI Giuseppina nata a CAGLIARI il 08/04/1921	RSSGPP2ID48B354Q	(I) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 03/11/2004

Unità immobiliare dal 03/11/2004											
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	B	6	844	5	3		A/2	1	6 vani		Euro 464,81
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2004 n. 96281 1/2004 in atti dal 03/11/2004 (protocollo n. CA0413373)											
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA											
Indirizzo				VIA DEL RISORGIMENTO n. 71B piano: 2;							

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Urbana	6	844	5	Cens. 3	Zona	A/2	1	6 vani		Euro 464,81 L. 900.000
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO											
Indirizzo					VIA RISORGIMENTO n. 71B piano: 2;						
Notifica					Partita			29067		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona					
1	B	6	844	5	3		A/2	1	6 vani		L. 1.440
Impianto meccanografico del 30/06/1987											
Indirizzo		VIA RISORGIMENTO n. 71B piano: 2;									
Notifica		-		Partita				29067		Mod.58 -	

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2007

Data: 05/03/2007 - Ora: 10.54.22

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

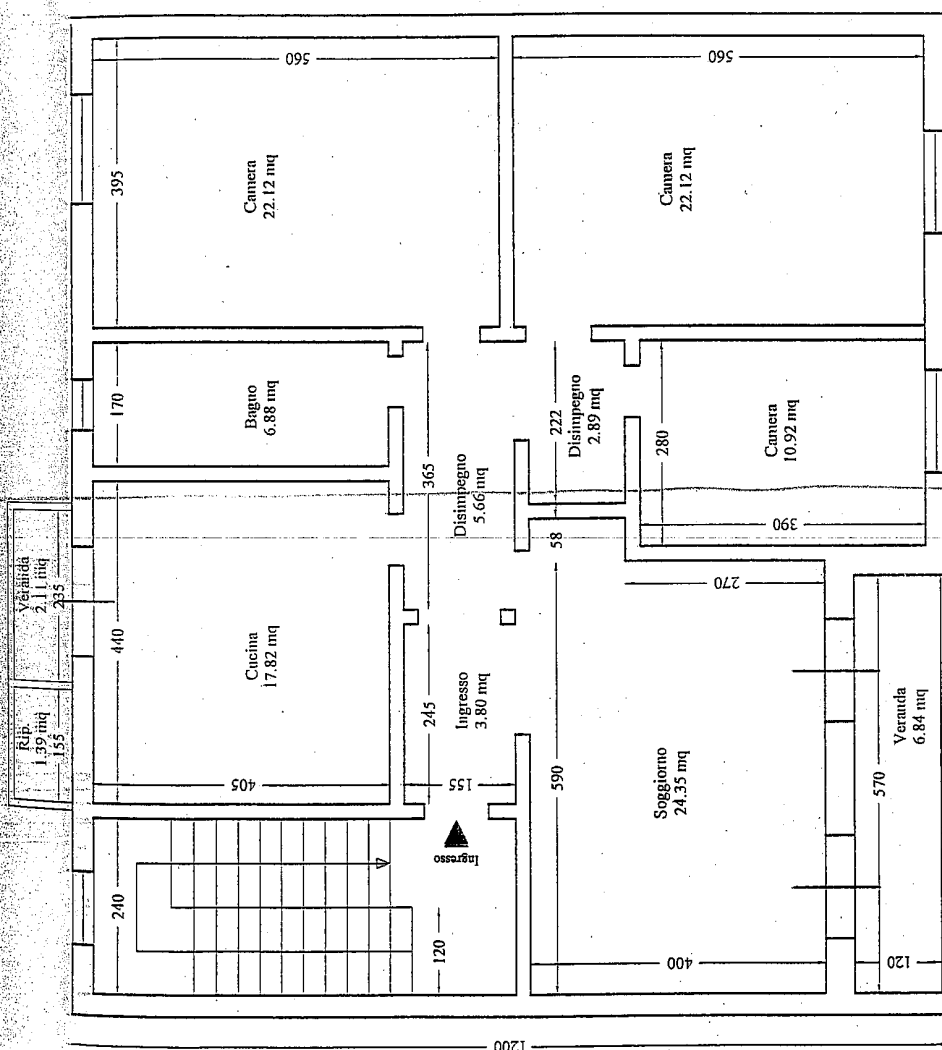
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/2 (1) Proprieta' per 1/2
N.			
1	MELONI Carmelo nato a SAN BASILIO il 07/06/1915	MLNCML15H07H7661	
2	ROSSI Giuseppina nata a CAGLIARI il 08/04/1921	RSSGPP21D48B354Q	

DATI DERIVANTI DA [impianto meccanografico del 30/06/1987]

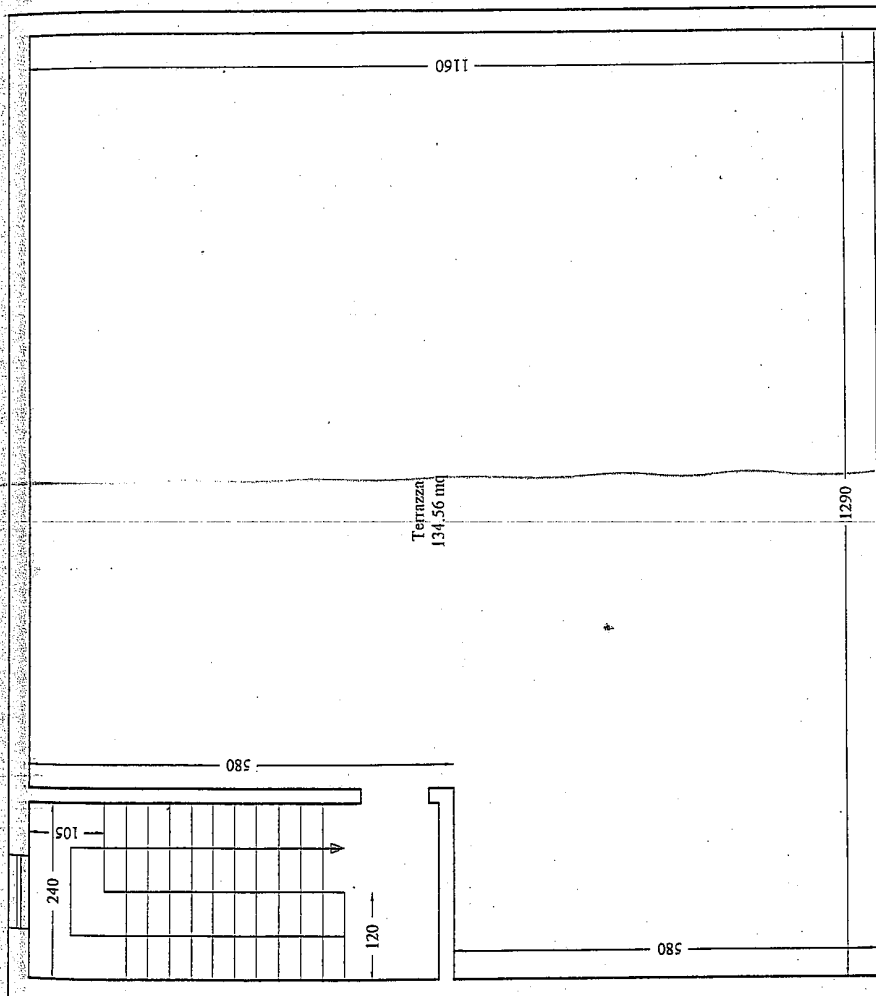
Ricevuta n. 34821 Tributi erariali: 0,00

Unità immobiliari n. 1

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI Richiedente: ATZENI



Pianta piano secondo
Scala 1:100



Terrazza
Scala 1:100

Handwritten signature

LOTTO F

IMMOBILE N.8

UNTA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN QUARTU SANT'ELENA, LOC. SU STANGIONI - SANT'ANDREA, CENSITO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 59, MAPPALE 367, SUB 3, CAT. A/2, CLASSE 6, 11,5 VANI

QUESITO N° 1

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

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Cas. 3609 Art. 2936 trascritta il 05/03/1970

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Pietro Alagna del 14/02/1970 Rep. 37322

A Favore:

Meloni Carmelo nato a S. Basilio il 07/06/1915

Contro:

Cocco Raimondo nato a Quartu S.Elena 13/11/1944

Unità negoziale:

Fabbricato sito in Quartu S.Elena, loc. Su stangioni, reg. S. Andrea
Unità immobiliare al piano pilotis di 4 vani e servizi con terrazza e giardino

Situazione catastale:

Foglio 59, Mappale 190/g, 264 m², Mappale 189/1, 18 m², Mappali 190/a-250/a-189/a

2) Cas. 19581 Art. 14752 trascritta il 26/07/1989

Specie dell'atto:

Successione legittima apertasi in Cagliari il 17/03/1986 presentata all'Ufficio del Registro di Cagliari in data 05/07/1989. Den.71 Vol.982

A Favore:

Rossi Rita nata a Cagliari il 08/04/1921

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Meloni Annarella nata a Cagliari-Pirri il 15/02/1955

Contro:

Meloni Carmelo nato a S. Basilio il 07/06/1915

Unità negoziale:

Villetta sita in Quartu S. Elena, reg. Su stangioni, composta da 6 vani e servizi al piano terra e piano primo

Situazione catastale:

Foglio 59, Mappale 367

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.

Unità negoziale:

Quota pari a 1/3 del Fabbricato sito in Quartu S. Elena, via Madonna di Campiglio n. 47 al piano terra e piano primo

Situazione catastale:

Foglio 59, Mappale 367/3 - vani 11,5 - 283 m²

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.

Softing S.p.A.

Generali Melcom S.r.l.

Unità negoziale:

Quota pari a 1/3 del Fabbricato sito in Quartu S. Elena, via Madonna di Campiglio n. 47 al piano terra e piano primo

Situazione catastale:

Foglio 59, Mappale 367/3 - vani 11,5 - 283 m²

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

Sigma Invest S.p.A. - Cagliari - 00140530924

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949
Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.
Softing S.p.A.

Unità negoziale:

Quota pari a 1/3 del Fabbricato sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 59, Mappale 367

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Quota pari a 1/3 dell'appartamento sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 59, Mappale 367

MP

QUESITO N° 2

(descrizione dell'immobile)

Il giorno martedì 22 Marzo 2007 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato alla presenza della Sig.ra Perez Vincenza che detiene la proprietà per la quota di 2/3; la restante quota, pari a 1/3, appartiene alla pignorata Sig.ra Meloni Laura.

L'edificio è situato nel Comune di Quartu Sant'Elena in Loc. Su Stangioni in Via Madonna di Campiglio n. 47 e risulta edificato con concessione edilizia n. 266 del 26/06/1966; l'ultimo progetto approvato riguarda, invece, una concessione in sanatoria relativa ad un ampliamento in base alla richiesta del 29/03/86 prot. n. 9170 registro 3/841.

L'immobile, distribuito su due livelli, ha un unico accesso dalla Via Madonna di Campiglio; al piano terra troviamo l'ingresso/soggiorno di 42.36 m², la cucina di 27.42 m², un ripostiglio di 1.85 m², un doppio servizio di 2.49 m² e un disimpegno di 1.55 m² con accesso al bagno di 3.88 m² e alla camera da letto di 12.24 m²; dal soggiorno e dalla cucina si ha accesso alla veranda di 17.29 m² che funziona anche da ingresso secondario. All'esterno troviamo inoltre un locale caldaia di 1.37 m². Al piano primo, cui si accede tramite una scala esterna, troviamo l'ingresso di 9.63 m² e il disimpegno di 10.43 m² che conduce al soggiorno di 34.09 m², alla cucina di 9.76 m², al bagno di 5.31 m² e a tre camere da letto di 8.98 m², 16.93 m², e 19.80 m²; sono inoltre presenti tre verande di 5.04 m², 3.70 m², 6.53 m² con ingresso rispettivamente da una camera da letto, dalla cucina e dal soggiorno. Nell'ingresso del piano primo è presente una scala a chiocciola che non viene indicata nelle tavole di progetto.

Lo stato di manutenzione è buono, la facciata esterna è ben curata e gli infissi ben mantenuti.

In totale la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 270,26 m².

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata in c.a.
- solai in travetti e pignatte in laterizio
- intonaco interno in premiscelato, tinteggiato con tinta lavabile



STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

- intonaco esterno tinteggiato con tinta al quarzo
- intonaco esterno spruzzato con finitura rustica (sul fronte principale al piano primo)
- rivestimento facciate in grès porcellanato
- pavimentazione e battiscopa in grès porcellanato
- rivestimento dei servizi igienici e della cucina in ceramica
- soglie delle porte interne ed esterne, davanzali finestre in marmo
- infissi esterni in legno e alcuni in alluminio
- serrande avvolgibili in p.v.c.
- porta d'ingresso in legno
- porte interne in legno tamburato
- pavimentazione dei balconi in mattonelle

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani cat.
Via Madonna di Campiglio n. 47 Loc. Su Stangioni	Terra/primo	Dopo il 1966	59	367	3	A/2	6	11,5
Calcolo delle superfici								
PIANO TERRA								
Soggiorno	42,36 mq		a)	Veranda				17,29 mq
Cucina	27,42 mq		b)	Caldaia				1,37 mq
Disimpegno	1,55 mq		c)	Cortile				326,71
Bagno	3,87 mq							
Letto	12,24 mq							
Ripostiglio	1,85 mq							
WC	2,49 mq							
PIANO PRIMO								

AP

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Ingresso	9,63 mq		c)	Verande	15,27 mq
Soggiorno/pranzo	34,09 mq				
Cucina	9,76 mq				
Disimpegno	10,43 mq				
Letto 1	8,98 mq				
Letto 2	19,80 mq				
Letto 3	16,93 mq				
Bagno	5,31 mq				
	Superficie utile				206,71 mq
	Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1+(a+b+c) x 0,30 + c x 0,10				270,26 mq
Luminosità	buona		Stato di conservazione interno		Buono
Panoramicità	Buona		Stato di conservazione esterno		Buono
Esposizione	buona		Grado di rifinitura interno		buono
Prospicienza	buona		Grado di rifinitura esterno		Buono
Ascensore	no		Presenza di impianti tecnologici		sufficiente
Riscaldamento	no		Livello tecnologico degli impianti		Discreto

QUESITO N° 3

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

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

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Confrontando le planimetrie catastali recuperate all'Agenzia del Territorio e l'ultimo progetto

approvato in comune si nota la perfetta corrispondenza degli ambienti. Questa corrispondenza è stata poi verificata sul campo andando a rilevare dettagliatamente l'immobile.

Non risulta necessario alcun aggiornamento dei dati catastali.

QUESITO N° 5

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Il terreno su cui sorge l'immobile oggetto del pignoramento risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea F turistica.

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile - costi eventuale sanatoria)

L'immobile fu realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia rilasciata nel maggio 2006 alla ditta Cocco Raimondo.

Il fabbricato fu dichiarato abitabile con certificato rilasciato in data 4.2.1970.

Agli atti del Comune di Quartu Sant'Elena risulta una pratica in sanatoria (istanza prot.

N.9170 del 29/3/1986 a nome di Maria Laura Meloni). Il Comune di Quartu Sant'Elena con

nota del 20/2/2002 si è espresso favorevolmente per il rilascio della concessione in sanatoria a condizione che venissero saldati gli oneri di oblazione (saldati nel luglio 2002) e previo nulla osta dell'Assessorato Regionale della P.I. BB.CC. .

Per il rilascio del suddetto nulla osta la Regione Sardegna dell'Assessorato della P.I. BB.CC.

Servizio Tutela del Paesaggio con nota prot. N.6021 del 23/10/2002 ha chiesto la presentazione di una perizia giurata relativa al danno ambientale arrecato dall'opera abusiva.

Non risulta che sia stato dato seguito all'istanza della Regione.

I costi per la redazione della perizia giurata a firma di un tecnico abilitato sono stimabili in € 700,00

In sintesi l'immobile è urbanisticamente conforme fatta salva la definizione della pratica in sanatoria citata.

In allegato si riportano gli atti amministrativi di cui sopra.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

L'immobile risulta frazionabile in due unità, una al piano terra e una al piano primo. Attualmente i due piani vengono utilizzati come zona giorno (piano terra) e zona notte (piano primo) anche se risultano indipendenti e con ingressi separati.

Questa distribuzione rende sicuramente molto più agevole un frazionamento che darebbe origine a due unità - su piani distinti - con cortile in comune.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Come già specificato il bene risulta di proprietà della Sig.ra Meloni Laura per la quota di 1/3 e della Sig.ra Perez Vincenza per la quota di 2/3.

QUESITO N° 9

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

Il bene oggetto di stima risulta attualmente utilizzato come abitazione principale della famiglia della Sig.ra Perez Vincenza.

QUESITO N° 10

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

Non risulta alcun coniuge separato.

QUESITO N° 11

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

Sull'immobile oggetto del pignoramento gravano vincoli di natura paesistica.

QUESITO N° 12

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

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

QUESITO N° 13

(determinazione del valore commerciale dell'immobile)

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

A) Appartamento in Quartu S.Elena, zona S. Andrea: quadrivano al piano primo con soggiorno, cucina, tre camere, bagno, cortile condominiale, posto auto.

Superficie utile commerciale: 110 m²

Prezzo unitario: €/m² 1300

B) Appartamento in Quartu S.Elena, zona centrale: quadrivano al piano terra con soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi.

Superficie utile commerciale: 127 m²

Prezzo unitario: €/m² 1450

C) Appartamento in Quartu S.Elena, loc. Flumini: quadrivano al piano primo con soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, balcone e veranda.

Superficie utile commerciale: 120 m²

Prezzo unitario: €/m² 1400

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

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

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	15	18	15	13

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

	A	B	C	N
POSIZIONE	15	20	16	17

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 25%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	14	18	18	16

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

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

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

CARATTERISTICHE	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	15	18	15	13
POSIZIONE	15	20	16	17
TIPOLOGICHE	14	18	18	16
TOTALI	44	56	49	46
COSTO UNITARIO	1300	1570	1400	

**CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER
INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI**

Si nota facilmente che l'immobile oggetto di stima ottiene un punteggio percentuale tra quelli

delle unità immobiliari A e C.

I dati che si avvicinano maggiormente al bene oggetto di stima sono quindi A (44) e C (49), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 1300 e di € 1400 ogni metro quadrato. Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(49 - 44) / (46 - 44) = (1400 - 1300) / (X - 1300)$$

$$X = 1340 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 1340 \text{ €/m}^2$$

Per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che è pari a 270,26 m²

$$V_m = \text{€/m}^2 1340 \times 270,26 \text{ m}^2 = \text{€ } 362.148,40$$

Essendo il bene di proprietà per 1/3 della Sig.ra Meloni Laura il valore sarà:

$$V_m = \text{€ } 362.148,40 / 3 = 120.716,13$$

A dedurre costi per il completamento della pratica in sanatoria giacente nel Comune di Quartu

Sant'Elena:

$$V_m = 120.016,13$$

Arrotondando si ha:

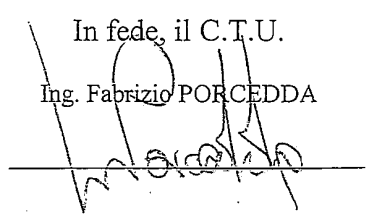
$$V_m = \text{€ } 120.000,00$$

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

Cagliari, 18 Giugno 2007

In fede, il C.T.U.

Ing. Fabrizio PORCEDDA



FABBRICATO
IN COMUNE DI QUARTU S. ELENA
DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 59
MAPPALE 367 SUB 3

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PIANTE STATO ATTUALE

VISURA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTO URBANO

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

LICENZA EDILIZIA MAGGIO 1966

PROGETTO DI SANATORIA PROT. 9170 DEL 29/03/86 COMPLETO DI

COMUNICAZIONI AMMINISTRATIVE ENDOPROCEDIMENTALI

MAPPA CATASTALE (CATASTO TERRENI)

hp

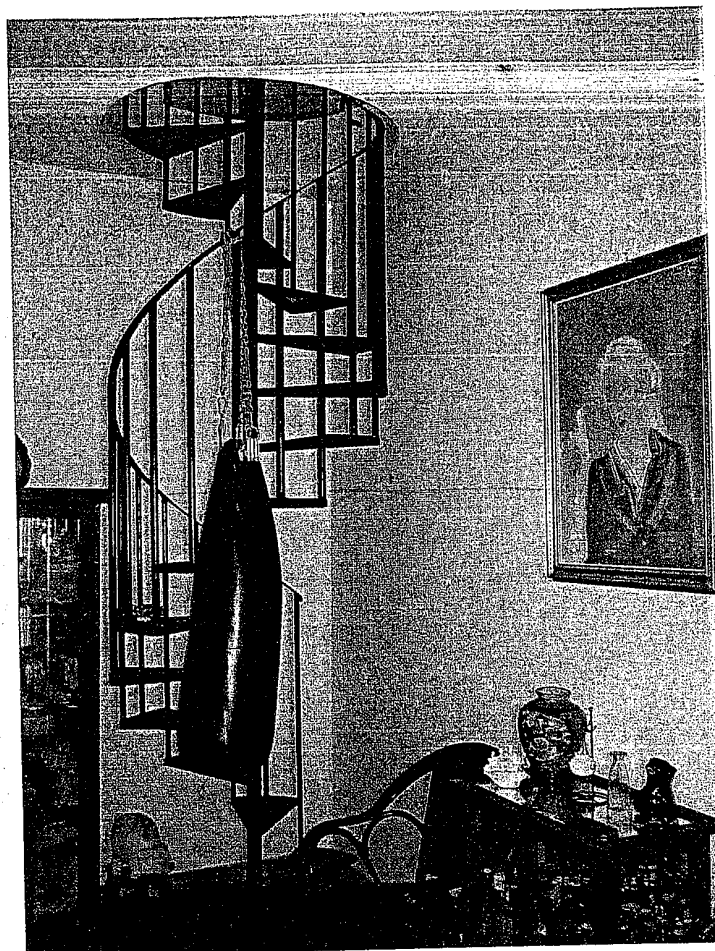


Vista esterna

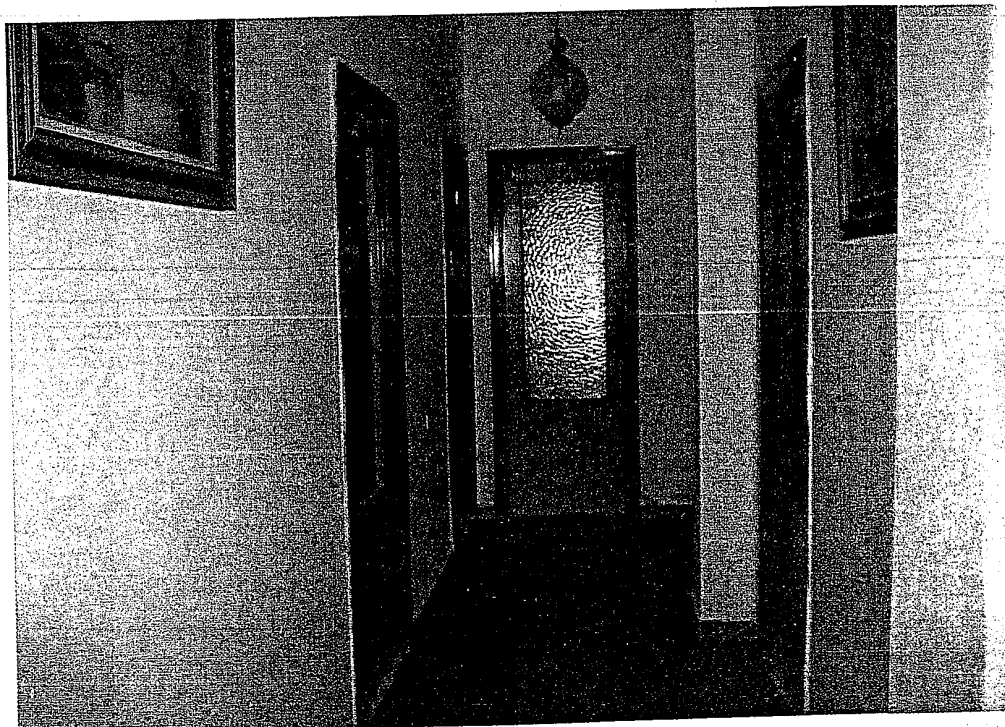


Soggiorno al piano terra

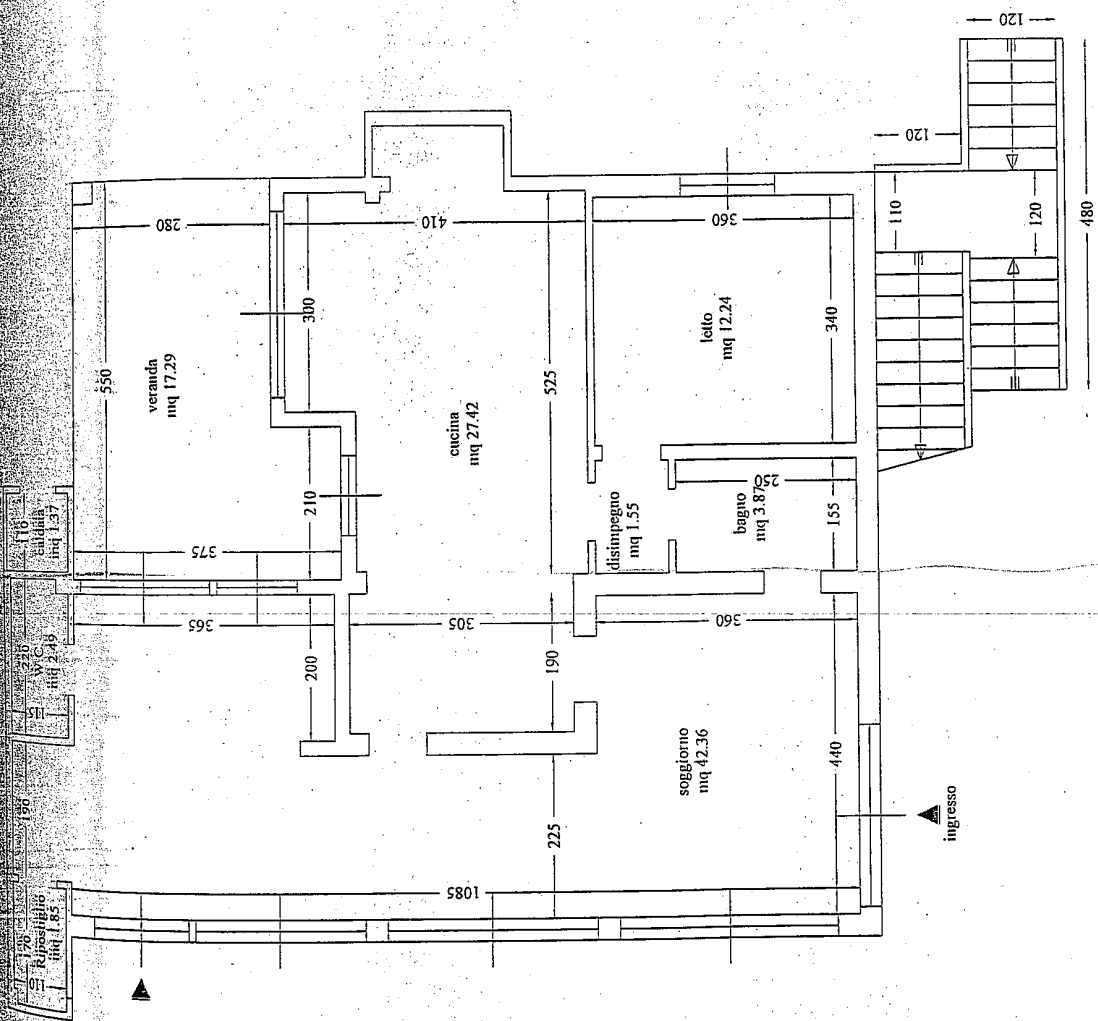
hp



Scala a chiocciola al piano primo



Disimpegno al piano primo



Pianta piano terra stato attuale
Scala 1:100

30

Data: 04/12/2006 z. Ora: 12.28.35

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2006

Visura n.: CA0347266 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di QUARTU SANT' ELENA (Codice: H118) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 59 Particella: 367 Sub.: 3

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		
1	Urbanità	59	367	3	Cens.	Zona	A/2	6	11,5 vani	283	Euro 1.306,64 L. 2.530.000	FUSIONE del 10/09/2001 n. 10431.1/2001 in atti dal 10/09/2001 (protocollo n. 339587) FUSIONE
Indirizzo				VIA MADONNA DI CAMPIGLIO n. 47 piano: T-1;								
Annotazioni				classamento proposto e validato (D.M. 701/94)								

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MELONI CARMELO nato a SAN BASILIO il 07/06/1915		MLNCML15H07H766I	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 10/09/2001 n. 10431.1/2001 in atti dal 10/09/2001 (protocollo n. 339587)		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 131513 Tributi erariali:

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI Richiedente: ,



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

QUARTU S.ELENA

VIA MADONNA DI CAMPGLIO 47

di via. in Comune di

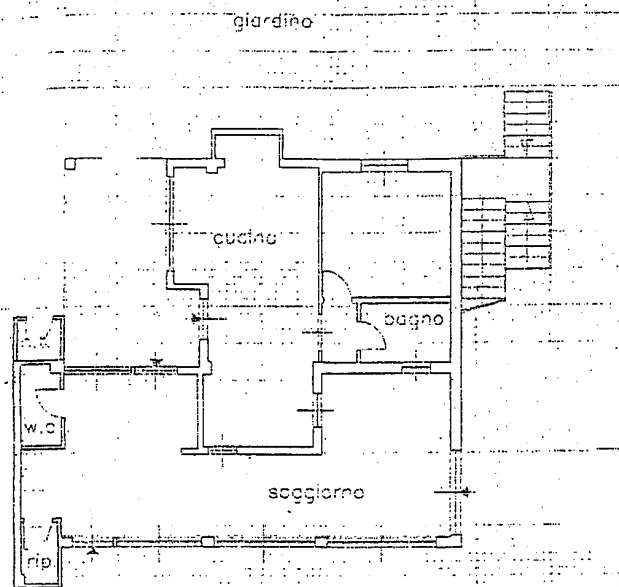
via

civ.

STRADA

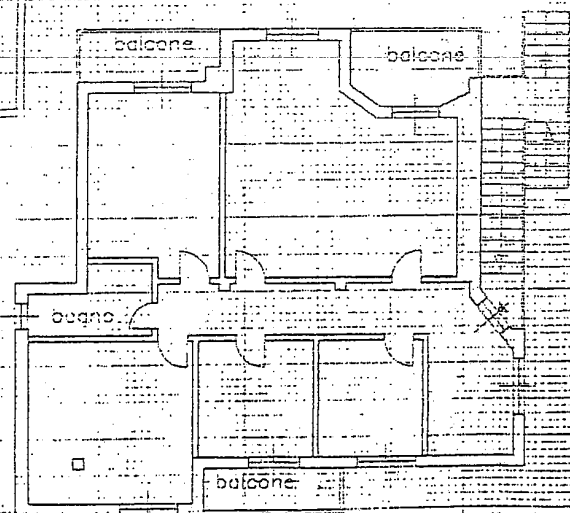
PIANO TERRA

H. = MT. 2.90



VIA MADONNA DI CAMPGLIO

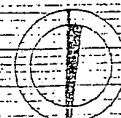
PROPR. MIRASOLE FRANCO



PIANO PRIMO

H. = MT. 3.10

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Sezione di N.C.
Sezione di variazione



Sezione di variazione catastali

Compilata dal

GEOMETRA

GIANNI GIOVANNI

DEL GEOMETRI

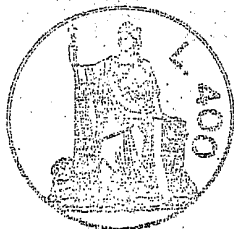
Iscritto all'Albo di

CAGLIARI

dalla provincia di

GEOMETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO



18279

COMUNE DI QUARTU S. ELENA ----- PROVINCIA DI CAGLIARI

IL SINDACO

la tassa C.C. di
6000 é stata versata
sul C.C.P. 10/460
con vaglia n° 252
del 4/2/1970

vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale da
cui risulta che il Signor Cosco Raimondo ha provveduto
alla costruzione di un nuovo fabbricato su area
sitata in Quartu S. Elena in località "Su Stangioni" in
catasto al foglio 59 mappali 190/g, 250/1, 189/i, così
composto:

AL PIANO RIALZATO: N° 1 appartamento composto di 4
vani utili, cucina, bagno, ingresso e andite;
che i nuovi lavori di costruzione vennero iniziati
il 26/6/1966 con autorizzazione del Sindaco in data
26/6/1966 e portati a termine il 29/1/1970 in conformi-
tà ai progetti approvati dalla Commissione Igiene-
co-Edilizia in seduta del 24/5/1966;
che é stata rilasciata, dalla Prefettura di Cagliari,
in data 23/1/1970 licenza d'uso per la costruzione
di cui sopra agli effetti dell'applicabilità delle
norme di cui al R.D. 16/II/1939, N° 2229.

Visto il rapporto dell'Ufficiale Sanitario il quale
ha accertato l'idoneità igienica del fabbricato
sopradescritto

DICHIARA

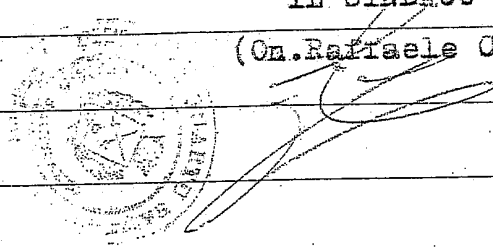
che il summenzionato stabile é abitabile ai sensi
di legge.

Si rilascia il presente certificato a richiesta
dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Quartu S. Elena 4.2.1970.

IL SINDACO

(On. Raffaele Cois)



3° — Che i ponti di servizio, tanto a collo che con abatelle infisse nel suolo e con capre, debbono avere la voluta stabilità ed essere muniti dei necessari ripari, onde evitare danni ed infortuni, di cui sarebbero responsabili in solido il Concessionario ed il Costruttore a termini di legge.

4° — Che ai detti ponti, durante la notte, venga collegata una lanterna accesa per indicare l'ingombro ai passeggeri.

5° — Che prima di por mano al lavoro, il Concessionario debba aver ritirato il permesso dall'Ufficio di Polizia Municipale e pagata la tassa per l'occupazione di suolo pubblico. —

CONDIZIONI SPECIALI

L'inizio dei lavori è subordinato al sopralluogo da parte del personale del Comune al fine di stabilire i punti fissi di linea.

Altra condizione è che i balconi e gli eventuali aggetti non siano superiori ad un decimo della larghezza stradale e che l'altezza dei medesimi dal piano dei marciapiedi non sia inferiore ai metri 4,00.

INOLTRE:

Dovranno essere rispettate le correzioni in rosso eventualmente apportate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Prima della copertura della fossa settica, dovrà essere fatta richiesta di sopralluogo all'Ufficio Tecnico Comunale il quale ne constaterà la esatta costruzione secondo progetto; in caso contrario lo interessato sarà tenuto a ricostruirla secondo le direttive che gli verranno impartite.

Ove lo stabile sia da ubicare in strada non provvista di rete fognaria per il ricevimento delle acque bianche, è obbligatoria la costruzione di un pozzo semplice perdente in aggiunta, s'intende, alla costruzione della fossa settica che dovrà ricevere solo le acque nere.

Tutto ciò in quanto è assolutamente vietato che le acque domestiche di rifiuto vengano immesse e convogliate nella pubblica strada.

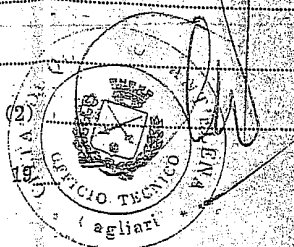
La parte di fabbricato prospiciente la pubblica strada dovrà essere rifinita a regola d'arte mediante intonacatura e tinteggiatura, previa accettazione del colore da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A norma dell'articolo 27 del Regolamento Igienico-Edilizio vigente, per le nuove costruzioni è obbligatoria l'esposizione di un quadro ben visibile dalla pubblica via, contenente il cognome ed il nome del proprietario, del progettista, del Direttore dei lavori e dell'appaltatore.

Li

23/5/1966

IL (2)



- (1) Cognome, nome e qualifica (Ingegnere comunale o Geometra comunale).
(2) Ingegnere comunale o Geometra comunale.

Comune di Quartu S. Elena

UFFICIO SANITARIO

Il sottoscritto Dott. GABRIELE COCCO

Ufficiale Sanitario del Comune suddetto;

Vista la documentazione di cui avanti specificata;

Visto le condizioni igieniche della costruzione

Esprime il proprio parere favorevole

Li

24/5/1966

19

L'UFFICIALE SANITARIO

Comune di Quartu S. Elena

COMMISSIONE COMUNALE SULL'EDILIZIA

La Commissione Comunale nella sua seduta del 24/5/1966

.....; preso in esame il progetto di costruzione
di cui al presente rapporto, esprime il proprio parere **FAVOREVOLE**

Quartu Sant'Elena, li

24/5/1966

19



Il Presidente della Commissione

[Signature]

Comune di Quartu S. Elena

IL SINDACO

Vista l'avanti estesa documentazione comprendente il progetto, la relazione
dell'Ufficio Tecnico Comunale e il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Sentito il parere della Commissione Comunale sull'edilizia come sopra
riportato;

Visto l'articolo 220 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265;

Visto l'articolo 31 della Legge 17 Agosto 1942, N. 1150;

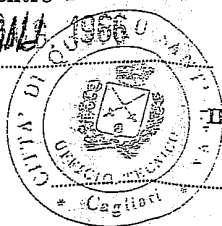
Concede al Signor **COCCO RAIMONDO**

licenza per l'esecuzione dei lavori di cui alla presente, sotto l'osservanza delle
prescrizioni generali e particolari entro indicate.

Quartu Sant'Elena, li

26/5/1966

19



IL SINDACO

[Signature]

N.

RAI

del

COI

(Art. 19

Access
ni, esi

copie,

Spese

Spese

Visto: ;
indicata

Anno 1966

N.° { di Prot. 3528
della Licenza 266

OGGETTO

RAPPORTO sulla domanda
del SIG.

COCCO RAIMONDO

SPECIFICA

(Art. 19 del Regolam. per l'Ufficio Tecnico)

Accesso, sopralluogo, operazio-
ni, estensione del rapporto,

copie, ecc. L. _____

Spese di vettura » _____

Spese di bollo » _____

» _____

TOTALE L. _____

Visto: Si approva la sopra
indicata specifica.

IL SINDACO



COMUNE DI QUARTU S. ELENA

UFFICIO TECNICO

MAGGIO

1965

Il sottoscritto (1) Capo dell'Ufficio Tecnico

Vista la domanda registrata al N. 3528 di protocollo pervenuta
il 23/3/1966 dal Sig. COCCO RAIMONDO

relativa al la costruzione di una villetta sita in
regione "Sa Stangioni"

Visto il progetto relativo allegato è di parere che
possa essere permesso al Sig. Cocco Raimondo

di eseguire i lavori di cui al progetto allegato

purchè da esso,
per sè e suoi successori, siano rigorosamente osservate le seguenti

CONDIZIONI GENERALI

1° — Che con la presente concessione, la quale si rilascia senza alcuno pre-
giudizio dei terzi, non si intenda acquisito da parte del postulante alcun diritto
per opporsi in qualunque caso o in qualsivoglia tempo contro quelle disposizioni
che al Comune piacesse di adottare per migliorare le condizioni della strada sud-
detta, o per pretendere indennità rinunciando ora per allora il concessionario a
qualsivoglia legge e consuetudine in contrario, rispetto a tal genere d'identità.

2° — Che ove si tratti di case per uso di abitazione di nuova costruzione
o ridotte, si avverte ai termini dell'articolo 221 del Testo Unico Leggi Sanitarie
27 Luglio 1934, numero 1265. che i proprietari sono in obbligo di domandare
al Sindaco che siano dichiarate abitabili.

Progetto per la costruzione di
una casa di civile abitazione da
erigersi in localita' "Su Stangioni" di
Fluminì di Quartu S.E. di proprietà del
Sig. Cocco Raimondo

Planimetria

scala 1:2000

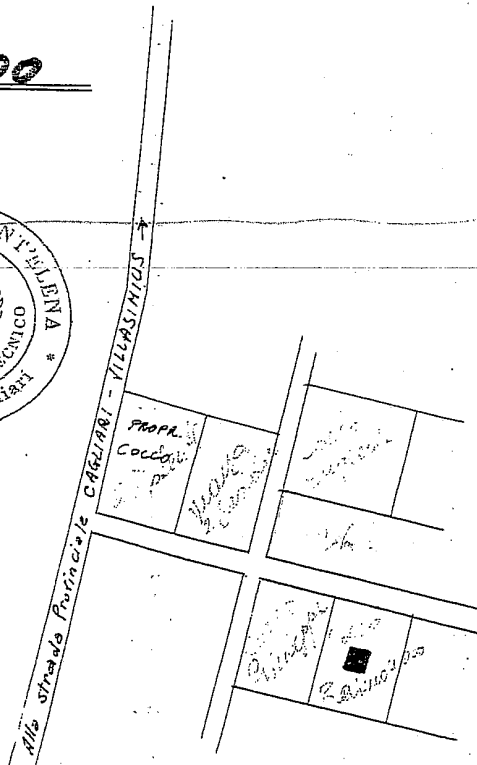
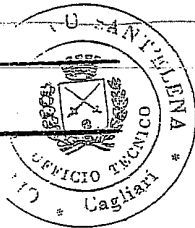
Disegni in
scala 1:100

Municipalità di Quartu S. Elena

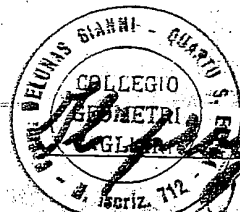
CONFERMA E GENIO EDILIZIA

FAVOREVOLE

Quartu S. Elena 24 MAG. 1966

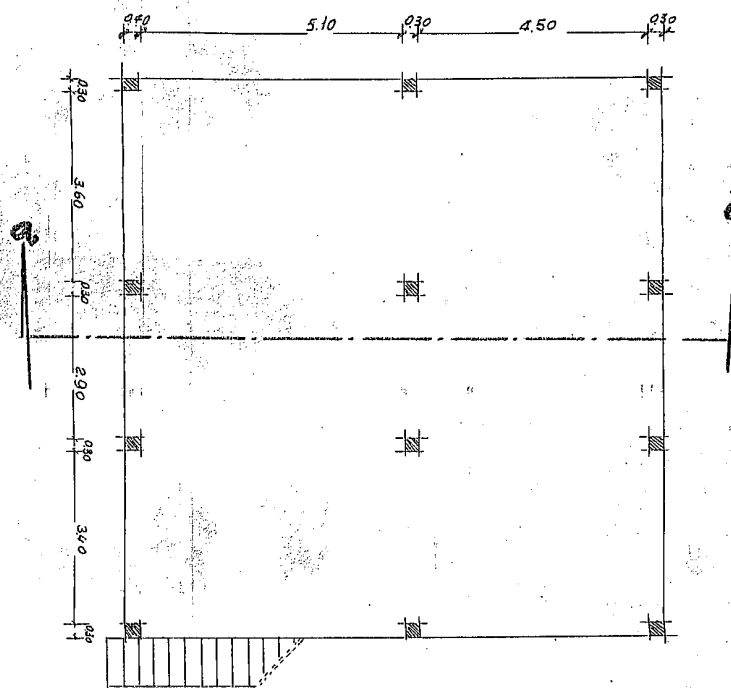


Il proprietario
Cocco Raimondo

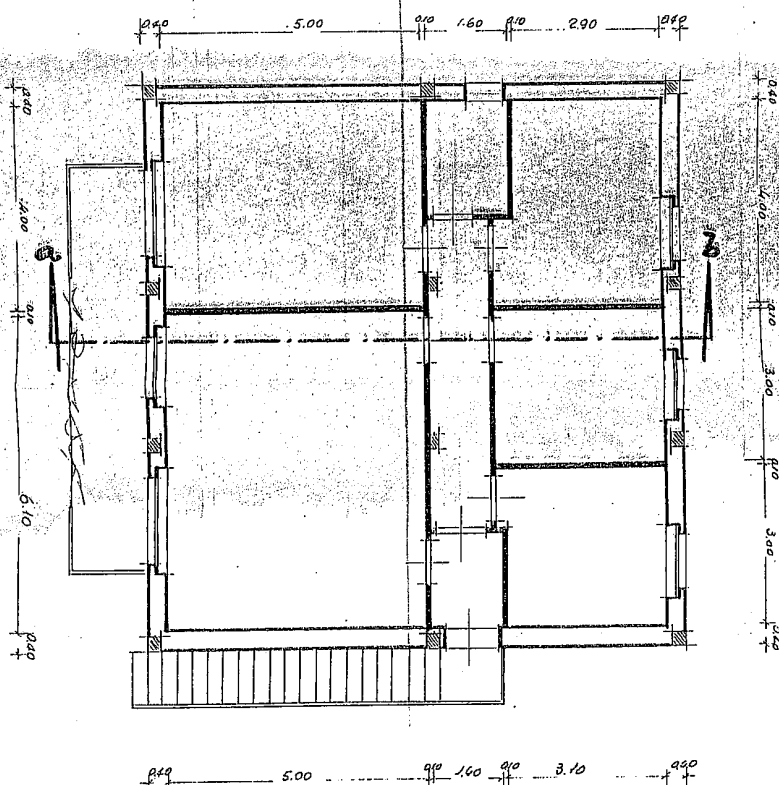


Il progettista
...

Waste Water Room



Waste Water Mts



16

Acquisto in la costruzione di
una casa di dieci abitazione da
edificarsi in località "La Stagnone" di
Chiusone di Ruote S.E. di proprietà del
Sig. E. Loco Ramondo

Avviso in
data 1.1.1

Maurizio

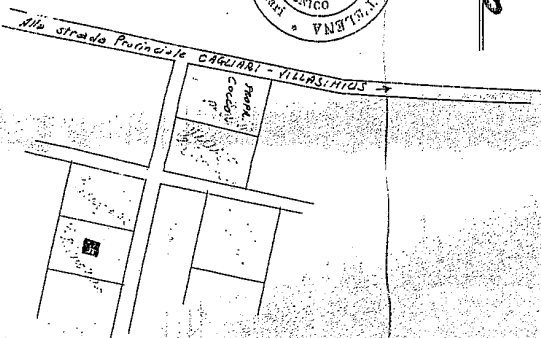
valore 1.2000

Comune di Quartu S. Elena

CONTRATTO 16.5100 EDILIZIA

Visto: FAVOREVOLE

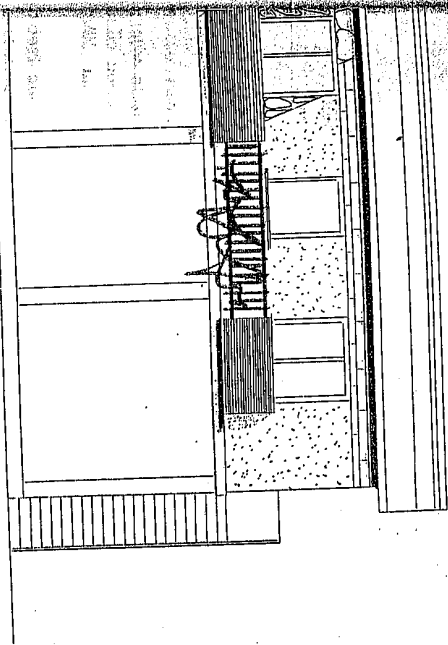
Quarta S. Elena 24 MAG. 1966



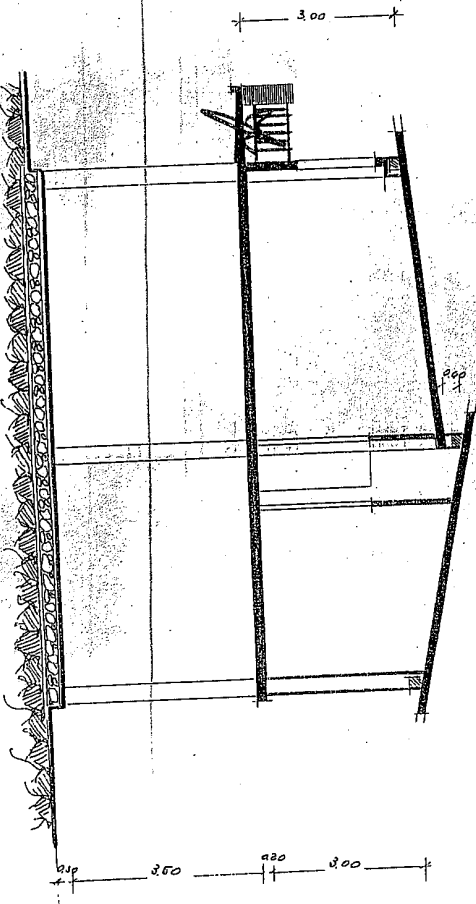
Il proprietario
Cesare Reimberg



Il proprietario
Gianni Delella

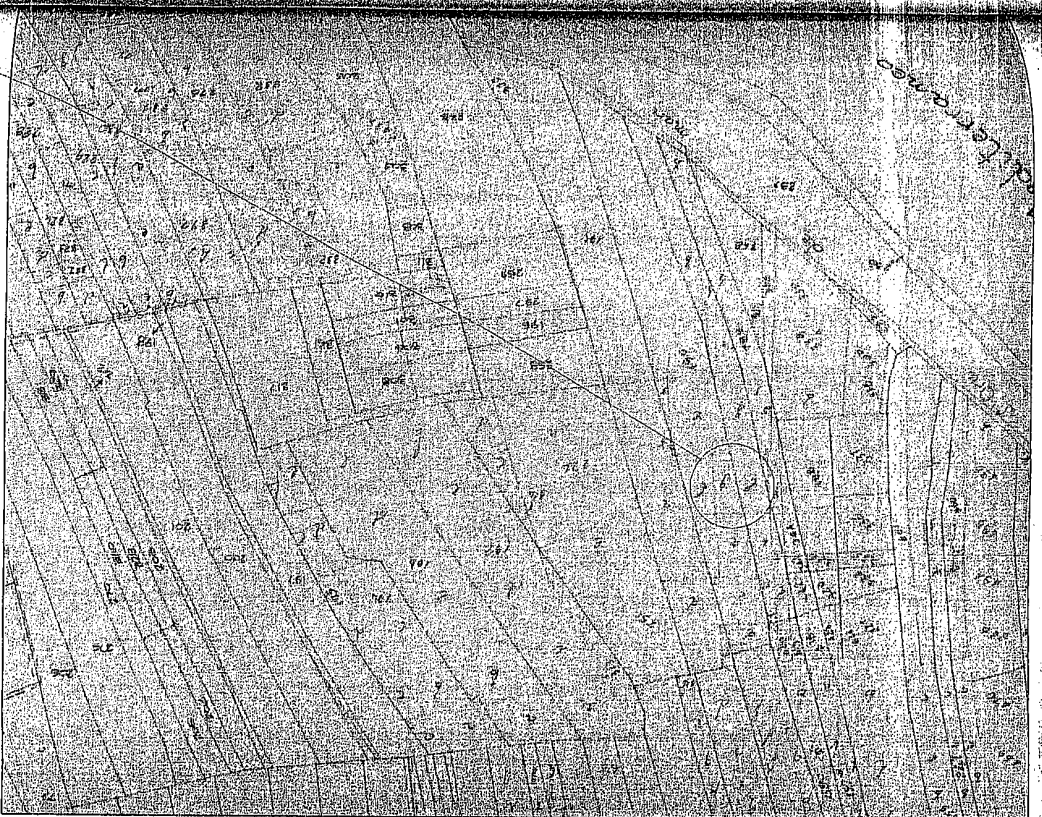


Marshall



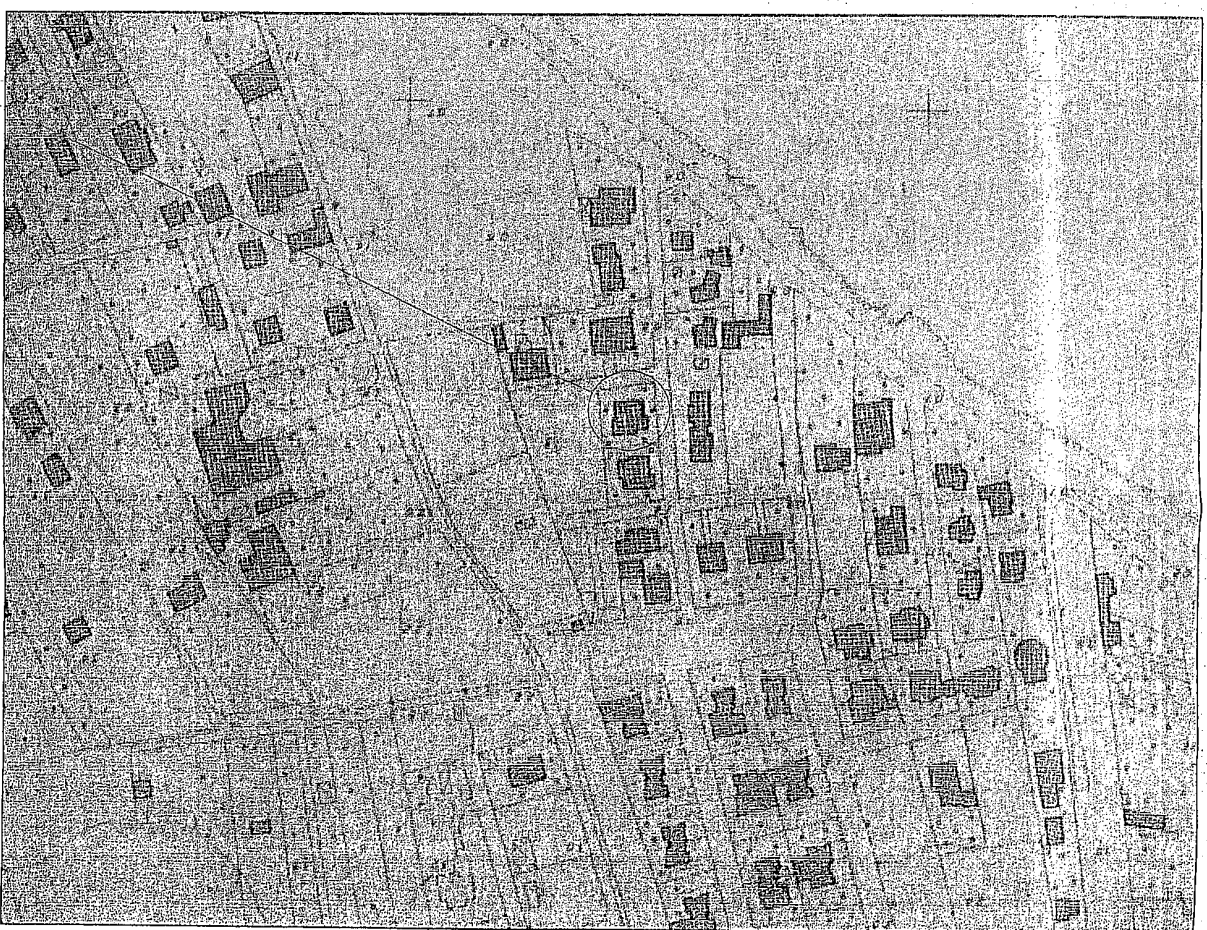
Section AB

12



PLANIMETRIA CATASTALE SC 1: 2000

FABBRICATO INTERESSATO FOGGIO 59 MAPPA 190/G-189/L-250/1

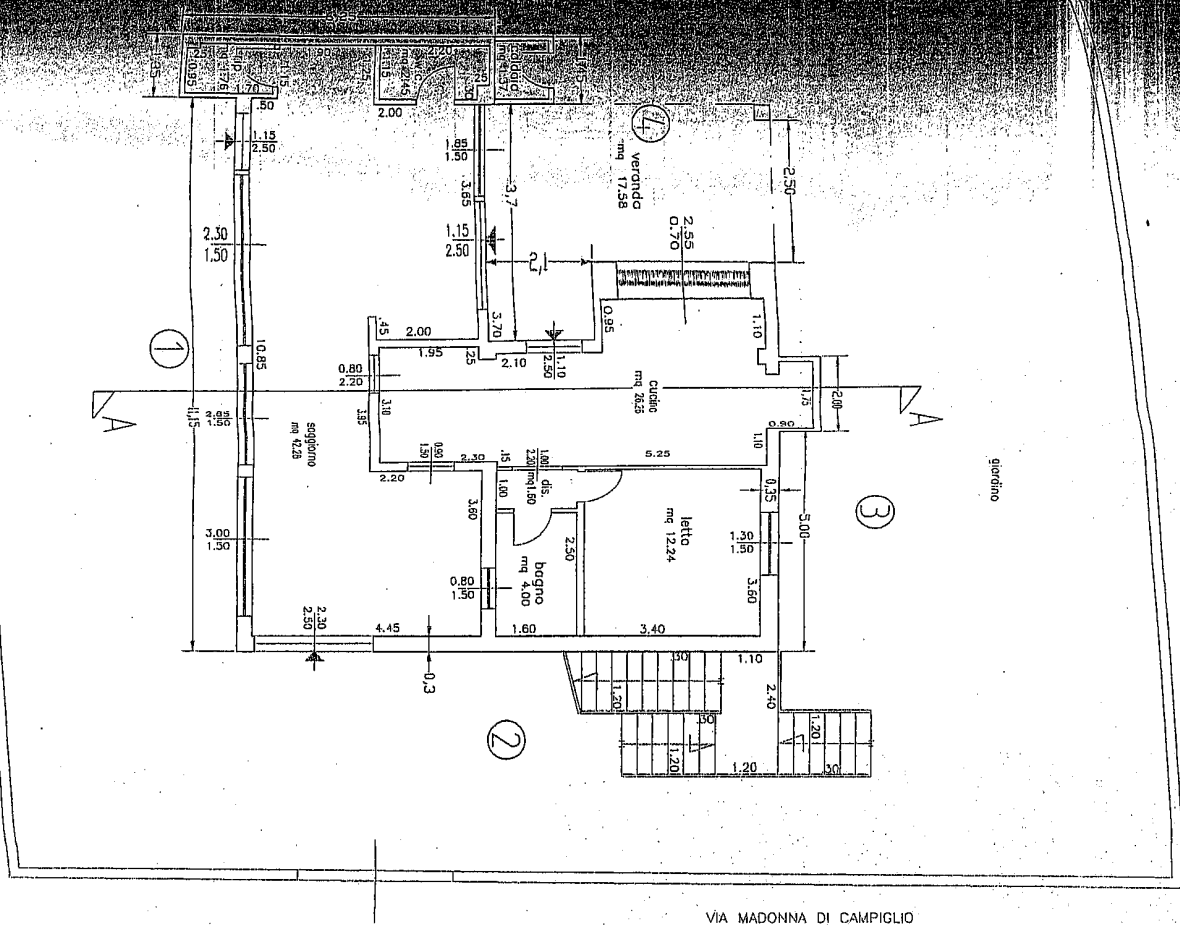


AEROFOTOGRAMMETRIA SC 1: 1000

FABBRICATO INTERESSATO

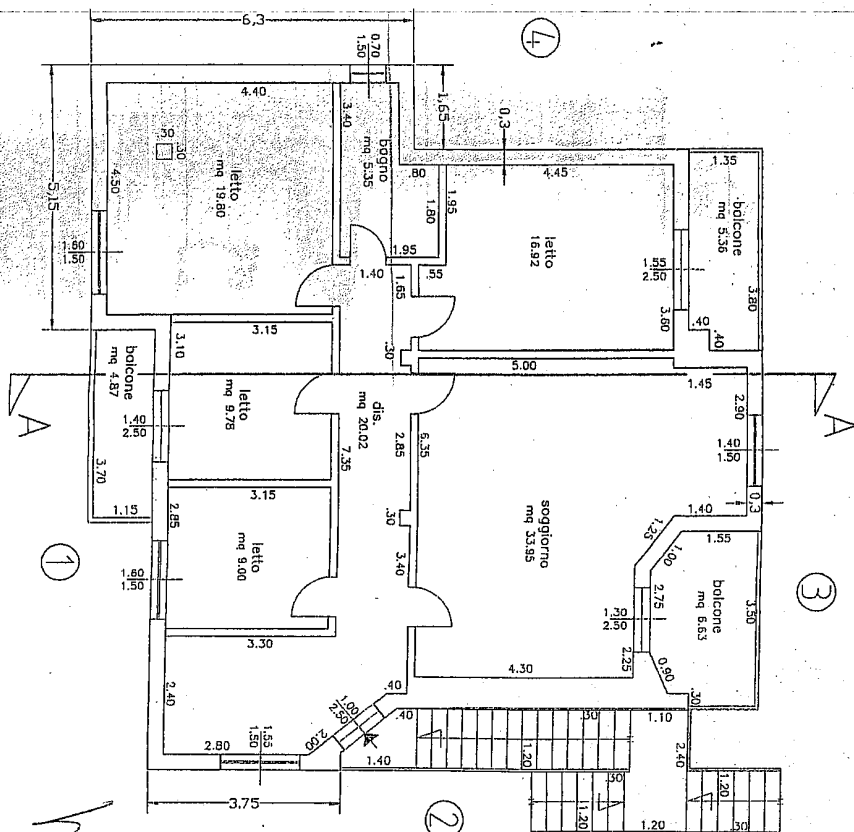
16

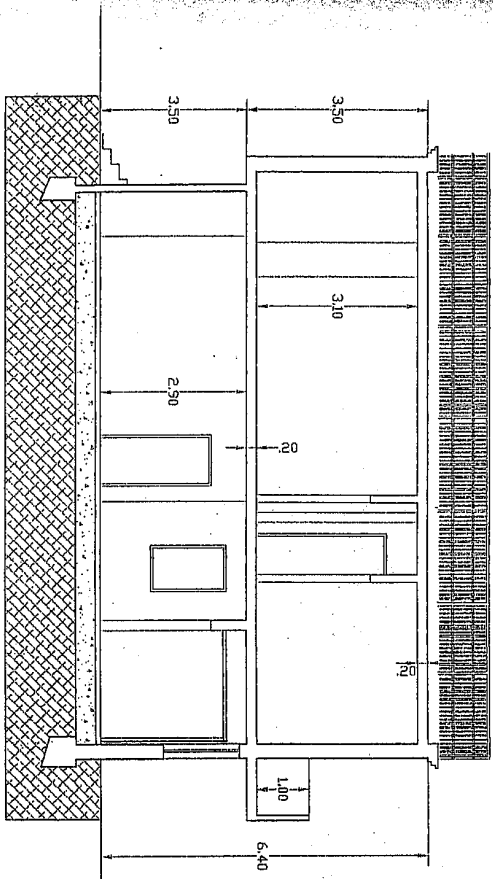
PIANTA PIANO TERRA



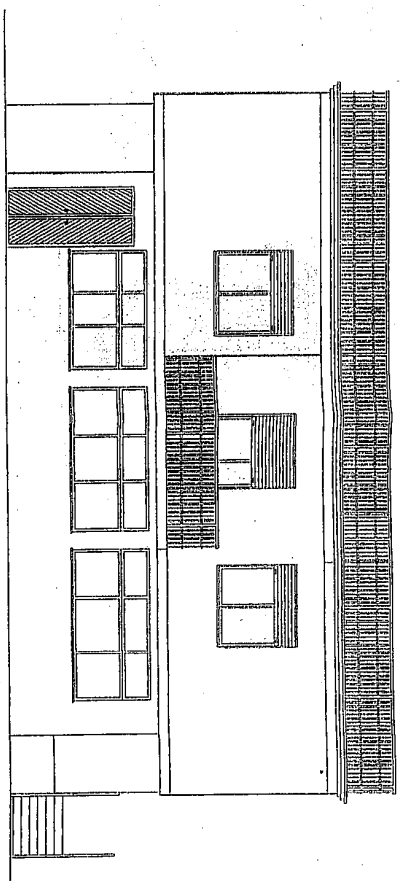
VIA MADONNA DI CAMPIGLIO

PIANTA PIANO PRIMO



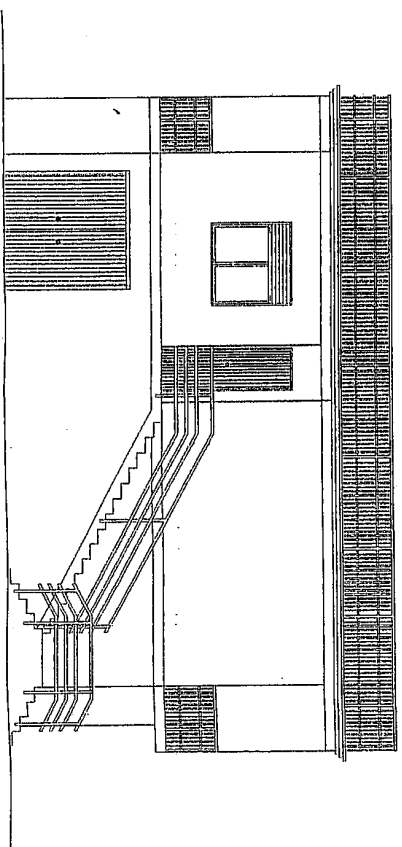


SEZIONE A-A



PROSPETTO 1

16



PROSPETTO 2

LOTTO G

IMMOBILE N.9

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

IMMOBILE N.10

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

QUESITO N° 1

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

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Contro:

Pitzianti Gesuino nato a Sididi il 13/09/1926

Unità negoziale:

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

Situazione catastale:

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

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

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Specie dell'atto:

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

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Gruppo Finanziario Commendatore S.r.l.

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Villetta sita in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110

Appartamento sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

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

Situazione catastale:

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

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Gruppo Finanziario Commendatore S.r.l.

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Villetta sita in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110

Appartamento sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

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

Situazione catastale:

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

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

Specie dell'atto:

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

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.

Unità negoziale:

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

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena

Appartamento sito in Quartu S. Elena

Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

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

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

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.

Softing S.p.A.

Generali Melcom S.r.l.

Unità negoziale:

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

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena

Appartamento sito in Quartu S. Elena

Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

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

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

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

Sigma Invest S.p.A. - Cagliari - 00140530924

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949
Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.
Softing S.p.A.

Unità negoziale:

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

Situazione catastale:

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

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

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

Situazione catastale:

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

QUESITO N° 2

(descrizione dell'immobile)

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

Gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/2 della Sig.ra Meloni Laura e 1/2 del Sig. Commendatore Alfio coniugati in regime di comunione dei beni.

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

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

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

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

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

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

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

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

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

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

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

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

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

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

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

porta d'ingresso e porte interne in legno

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.9

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

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

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.10

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

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

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

QUESITO N° 3

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

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

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

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

QUESITO N° 5

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

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

scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali.

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)

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

l'opera abusiva non è sanabile.

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

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

I due fabbricati insistono sull'area individuata catastalmente al foglio 15 mappale 1606.

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

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

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Come già specificato è di proprietà per ½ del Sig. Commendatore Alfio e per ½ della Sig.ra Meloni Laura coniugati in regime di comunione dei beni.

QUESITO N° 9

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

Il bene oggetto di stima non risulta attualmente utilizzato.

QUESITO N° 10

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

Non risulta alcun coniuge separato.

QUESITO N° 11

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

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

QUESITO N° 12

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

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

QUESITO N° 13

(determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Immobile n.9

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

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

A) Capannone in zona industriale Elmas.

Superficie utile commerciale: 460 m²

Prezzo unitario: €/m² 1000

B) Capannone in zona S.S 554.

Superficie utile commerciale: 1250 m²

Prezzo unitario: €/m² 820

C) Capannone in zona V.le Monastir.

Superficie utile commerciale: 400 m²

Prezzo unitario: €/m² 900

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

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

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	18	14	17	12

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

	A	B	C	N
POSIZIONE	19	16	16	13

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 25%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	18	17	20	17

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

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

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

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

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER
INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI

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

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

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

$$X = 775 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

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

Arrotondando si ha:

$$V_m = \text{€ } 373.000,00$$

Immobile n.10

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

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

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

Superficie utile commerciale: 100 m²

Prezzo unitario: €/m² 1200

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

Superficie utile commerciale: 110 m²

Prezzo unitario: €/m² 1050

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

Superficie utile commerciale: 135 m²

Prezzo unitario: €/m² 1300

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

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

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	15	14	16	14

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

	A	B	C	N
POSIZIONE	14	15	18	16

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 35%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	20	17	25	18

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

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

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

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

**CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER
INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI**

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

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

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

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

$$X = 1150,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 1150,00 \text{ €/m}^2$$

Per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che è pari a $63,17 \text{ m}^2$.

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

Arrotondando si ha:

$$V_m = \text{€ } 72.600,00$$

A questi valori occorre poi sommare quello dei terreni di 2648 m^2 ($3175 \text{ m}^2 - 527 \text{ m}^2$ di ingombro del capannone) e di 3097 m^2 ($3170 \text{ m}^2 - 73 \text{ m}^2$ di ingombro dell'abitazione), considerati come area a giardino e stimati a 30 €/m^2 .

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

Arrotondando si ha:

$$V_m = \text{€ } 172.400,00$$

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

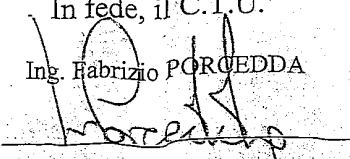
$$V_{m_{tot}} = \text{€ } 373.000,00 + \text{€ } 72.600,00 + \text{€ } 172.400,00 = \text{€ } 618.000,00$$

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

Cagliari, 18 Giugno 2007

In fede, il C.T.U.

Ing. Fabrizio PORCEDDA



FABBRICATO
IN COMUNE DI QUARTU S. ELENA
DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15
MAPPALE 265 SUB 1-2

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROGETTO COMPLETO DI CUI ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 30.05.90

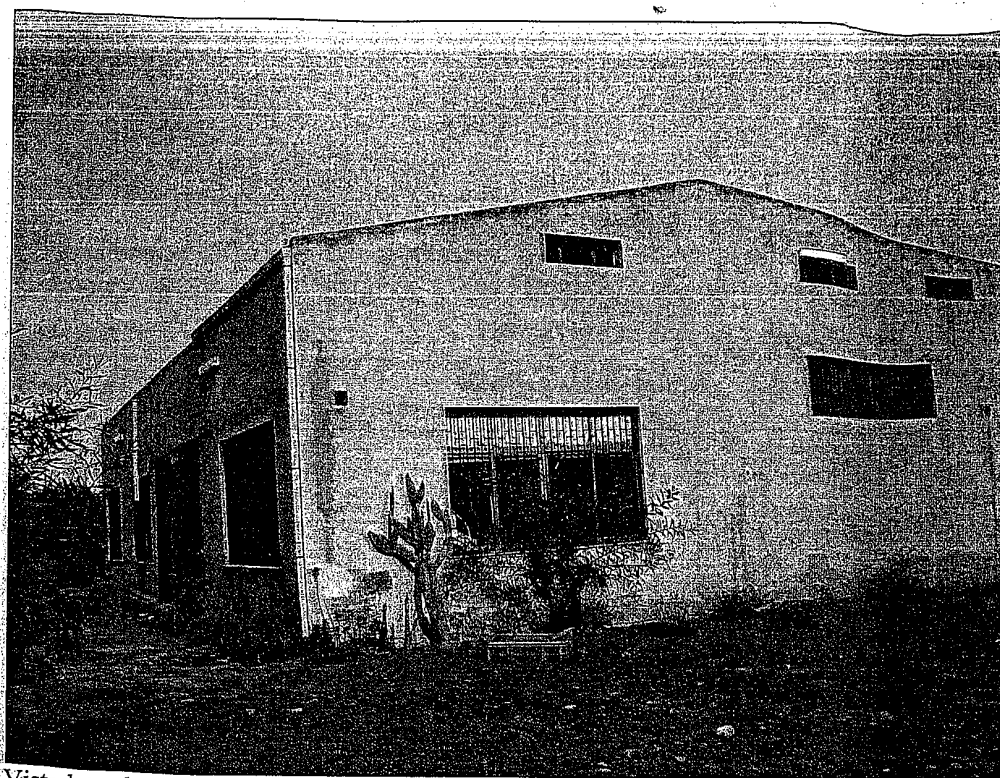
PLANIMETRIA CATASTO URBANO

~~VISURE CATASTALI PER IMMOBILE~~

PIANTA STATO ATTUALE

FRAZIONAMENTO TERRENI

LP

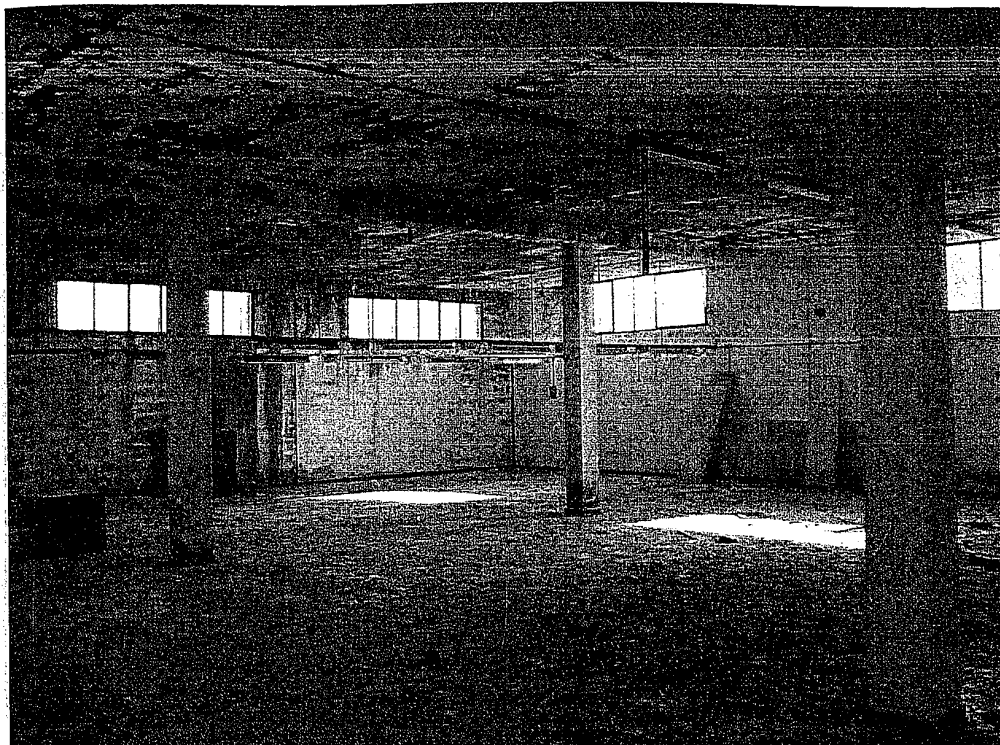


Vista laterale (immobile n.9)

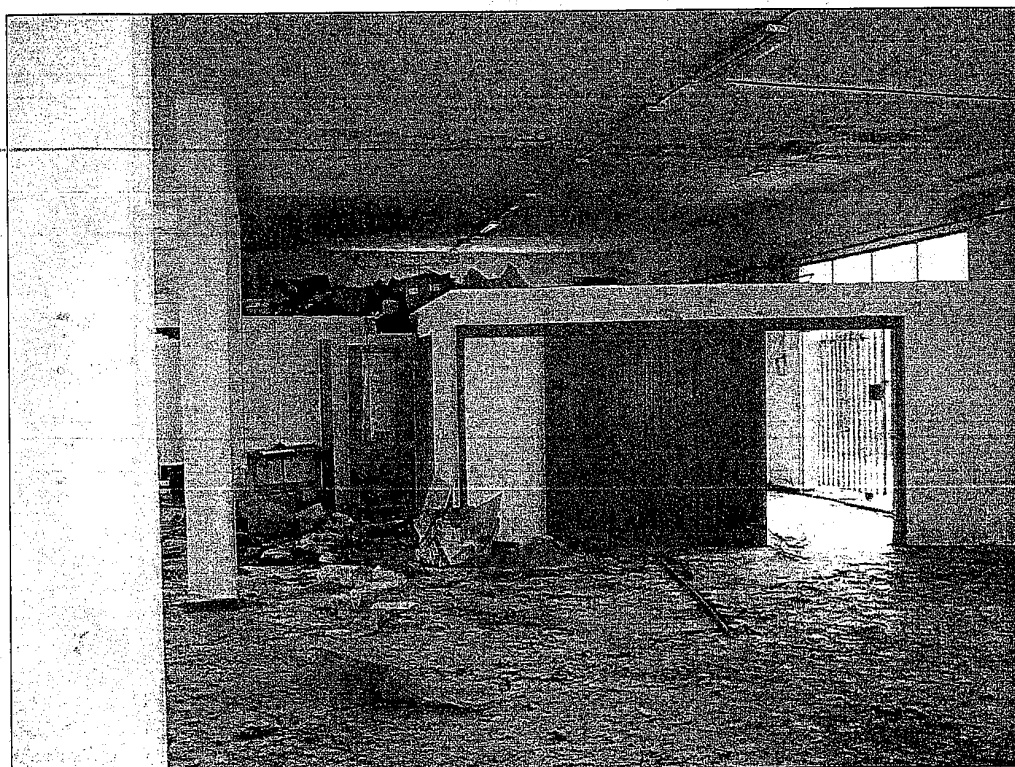
hp



Vista laterale (immobile n.9)



Vista interna (immobile n.9)



Ingresso (immobile n.9)



Vista frontale (immobile n.10)

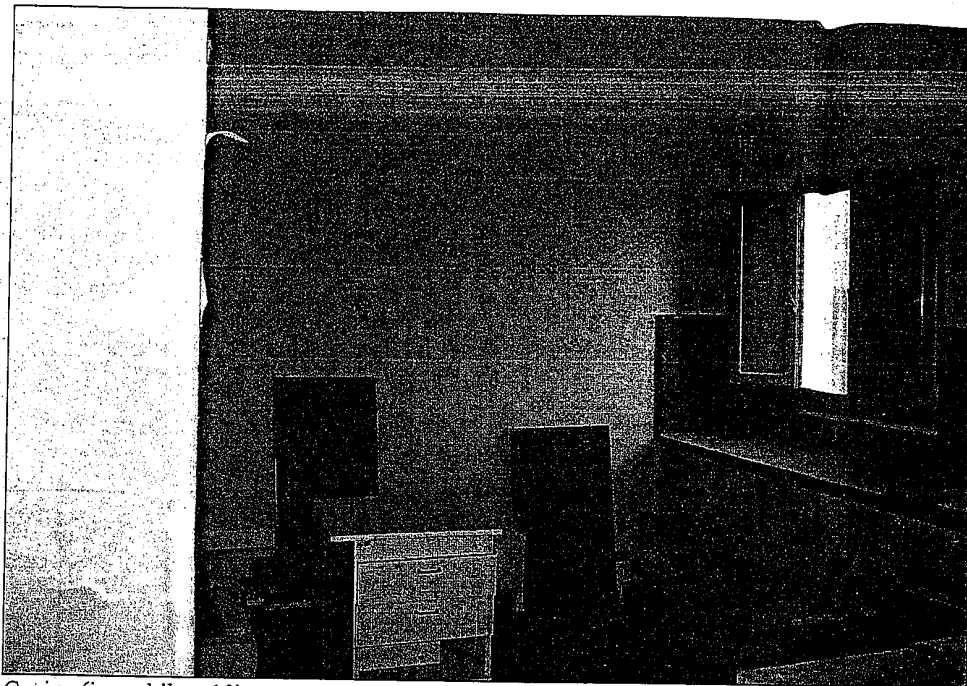


Vista posteriore (immobile n.10)

hp

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA



Cucina (immobile n.10)



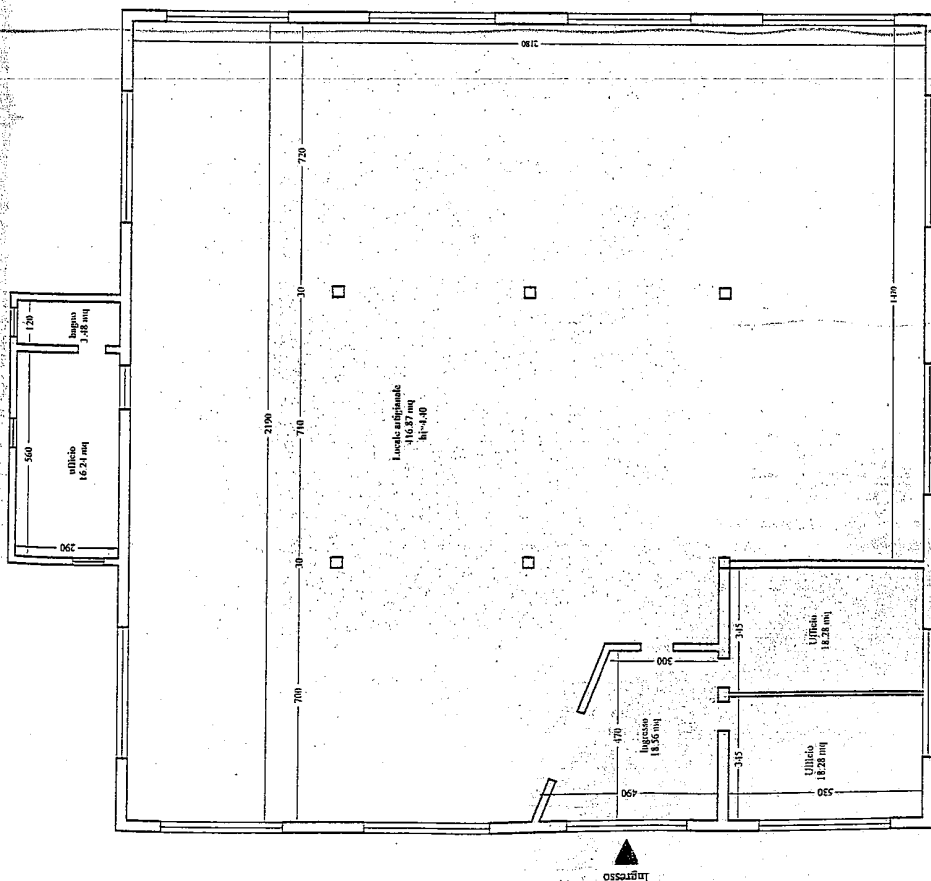
Veranda chiusa (immobile n.10)

LP

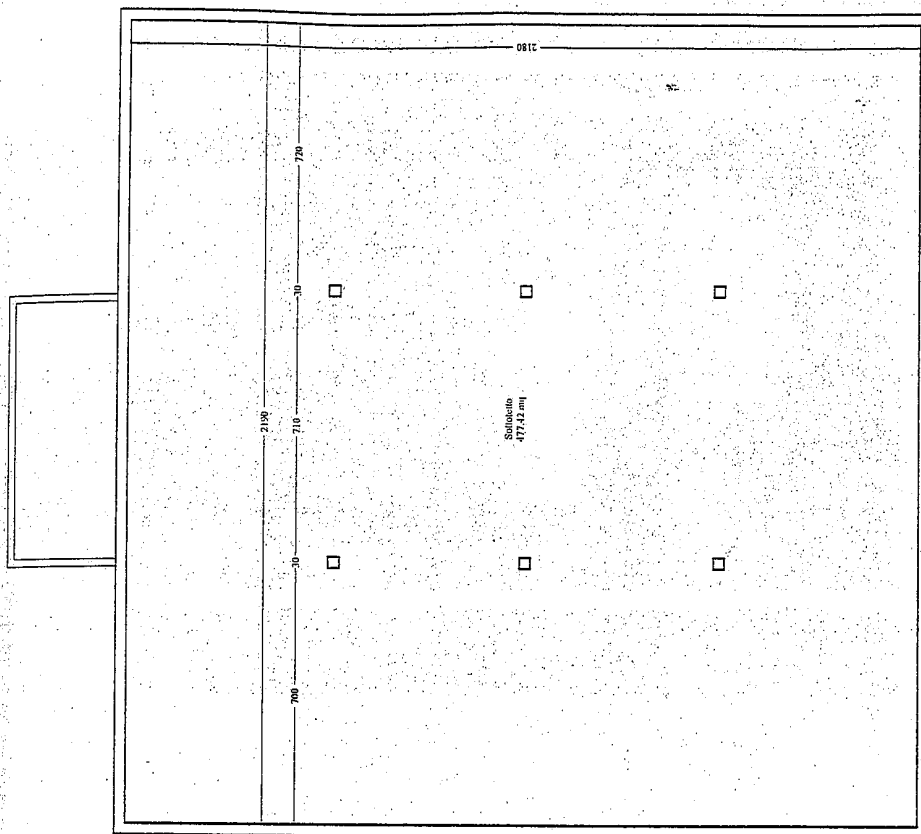
Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

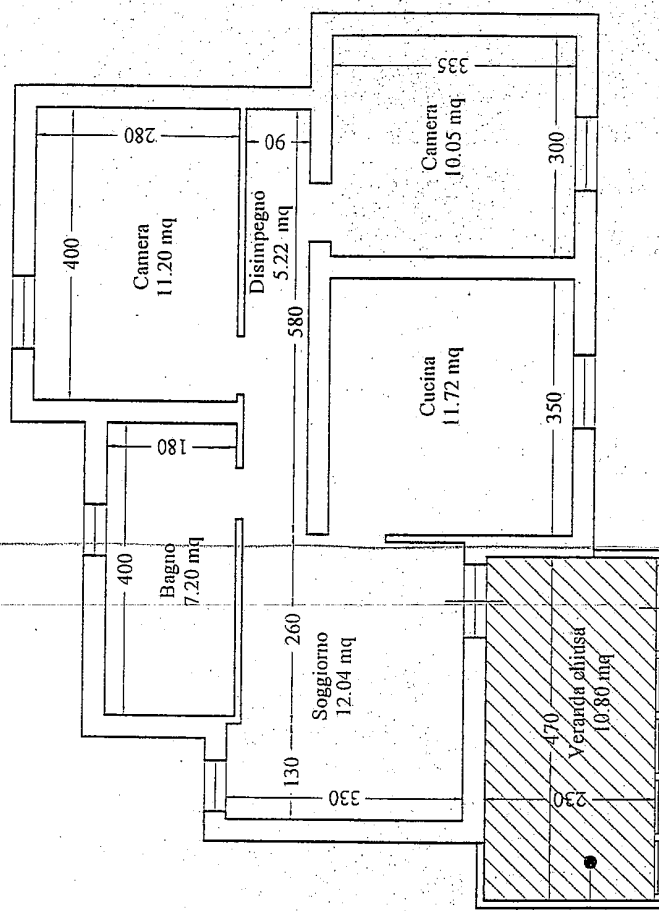


Pianta piano terra stato attuale
Scala 1:200

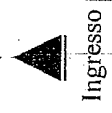


Pianta sottotetto stato attuale
Scala 1:200

30



SUPERFICIE ABUSIVA
DA DEMOLIRE



Ingresso

Pianta stato attuale
Scala 1:100

30

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2006

Dati della richiesta	Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice: H118)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI	
	Foglio: 15 Particella: 265 Sub.: 1	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie catastale
1		15	265	1			A/3	3	4,5 vani	72	Euro 325,37
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2004 n. 42263 1/2004 in atti dal 11/10/2004 (protocollo n. CA0338978)											
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA											
Indirizzo				VIA DELL' AUTONOMIA DELLA REGIONE SARDA n. 110 piano: T;							
Annotazioni				classamento proposto e validato (D.M. 70/1/94)							

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMMITTENTE	INTERESSATO		
1	COMMITTENTE *COMMITTENTE ALFIO nato a CATANIA il 02/02/1943			(1) Proprietà per 500/1000
2	INTERESSATO *LAURA nata a CAGLIARI il 13/01/1949			(1) Proprietà per 500/1000
DATI DERIVANTI DA				
del 21/03/2001 n. 3467/1/2001 in atti dal 21/03/2001 (protocollo n. 116488)				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 131513 Tributi erariali:

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI Richiedente: ,

Data: 20/02/2007 - Ora: 12.03.45

Visura storica per immobile

Visura n.: CA0080903 Pag: 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2007

Dati della richiesta	Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice: H118)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 15 Particella: 1605

Area di enti urbani e promiscui dal 27/03/2001

Area di enti urbani e promiscui dal 27/03/2001					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	Superficie(mi²)		Deduz	Reddito			
	Foglio	Particella			Sub	ha are ca.		Dominicale	Agrario		
1	15	1605	-	ENTE URBANO	86	40					Tabella di variazione del 27/03/2001 n. 75 .1/2001 in atti dal 27/03/2001 (protocollo n. 112892)
Notifica					Partita		1				
Annotazioni			COMPRENDE LE PARTICELLE:1601,1603,12								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 15 particella 12
- foglio 15 particella 265
- foglio 15 particella 266
- foglio 15 particella 358
- foglio 15 particella 1601
- foglio 15 particella 1602
- foglio 15 particella 1603
- foglio 15 particella 1604

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27129 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI Richiedente: ATZENI

20

Data: 20/02/2007 - Ora: 12.04.19

Visura storica per immobile

Visura n.: CA0080907 Pag. 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2007

Dati della richiesta	Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice: H118)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI		
	Foglio: 15 Particella: 265		

Numero di mappa soppresso dal 27/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	15	265		-	SOPPRESSO	00 00		Agrario	Tabella di variazione del 27/03/2001 n. 75 -I/2001 in atti dal 27/03/2001 (protocollo n. 112892)
Notifica					Partita		0		
UNITA ALLE PARTICELLE: 1606									
annotazioni									

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 15 particella 1605 - foglio 15 particella 1606

Situazione dell'Immobile dal 24/09/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	15	265		-	SEMINATIVO 4	20 30		Dominicale L. 4.060
FRAZIONAMENTO n. 4212.275/1987 in atti dal 24/09/1994								
Notifica				Partita	6433			

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	15	265		-	SEMINATIVO 4	20 90		Dominicale L. 4.180
Agrario L. 4.060								
Impianto meccanografico del 14/05/1985								

30

Data: 20/02/2007 - Ora: 12.04.19

Visura storica per immobile

Visura n.: CA0080907 Pag: 2

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2007

Notifica	Partita	6433
----------	---------	------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PITZIANTI Gesuino nato a SIDDI il 13/09/1926	PTZGSN26P131724E	fino al 27/03/2001
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 14/05/1985		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27129

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI

Richiedente: ATZENI

30

Data: 20/02/2007 - Ora: 12.01.27

Visura n.: CA0080879 Pag. 1 Fine

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2007

Dati della richiesta	Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice: H118)		
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI		
	Foglio: 15 Particella: 265 Sub.: 1		

Unità immobiliare

Unità immobiliare												
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	15	265	1			A/3	3	4,5 vani	72	Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2004 n. 42263 .1/2004 in atti dal 11/10/2004 (protocollo n. CA0338978) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo				VIA DELL' AUTONOMIA DELLA REGIONE SARDA n. 110 piano: T;								
Annotazioni				classamento proposto e validato (D.M. 701/94)								

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMMENDATORE *COMMENDATORE ALFIO nata a CATANIA il 02/02/1943		(1) Proprieta' per 500/1000
2	MELONI Maria LAURA nata a CAGLIARI il 13/01/1949		(1) Proprieta' per 500/1000
DATI DERIVANTI DA			
del 21/03/2001 n. 3467.1/2001 in atti dal 21/03/2001 (protocollo n. 116488)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27129 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI Richiedente: ATZENI

20



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

in Comune di QUARTU SANT'ELENA via DELL'AUTONOMIA REGIONE SARDA civ. 110

PIANO 1°
(SOTTOTETTO)

SOTTOTETTO

h. 0,47

h. 250

h. 160

h. 0,60

LOC. ARTIGIANALE

h. 330

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

di N.C. ☐
Variazione ☒
Geometria in atti
Atti catastali

Lib. 2

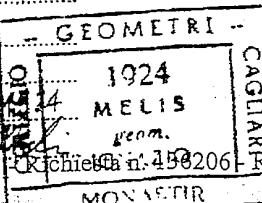
data: 11/04/2001

Formato di acq.: A4(205x297) - Fatt. di scala: 1:1

Compilata dal GEOM. MELIS IGNAZIO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de 1 GEOM.
della provincia di CAGLIARI n. 1924

data 13/12/2006 Firma Melis Ignazio Vis. n. CA0361492 Richiesta n. 450206



RISERVATO ALL'UFFICIO

Richiedente ING. PORCEDDA

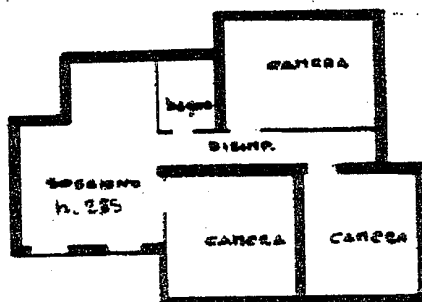


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

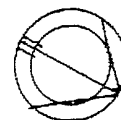
LIRE
200

in Comune di QUARTO S. ELENA via DELL'AUTONOMIA REGIONE SARDA civ. 110



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Variazione ☐
Catastro in atti
catastrali ☒

Compilata dal GEOM. MELIS IGNAZIO
(Titolo, cognome (nome))

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di CAGLIARI n. 1924

data 03/2001

Firma Ignazio

GEOMETRI

1924

MELIS

geom.

IGNAZIO

CAGLIARI

RISERVATO ALL'UFFICIO

1. Formato di acc.: A4(205x297) - Fatt. di scala: 1:1
Data: 13/12/2006 - Vis. n. CA0361489 - Richiedente ING. PORCEDDA

The floor plan of the second floor shows several rooms. At the top is a large room labeled 'SALA DE REUNIÃO' with a door labeled 'h. 255'. To the right of this room is a smaller room labeled 'SALA DE REUNIÃO' with a door labeled 'h. 256'. Below the top-left room is a room labeled 'SALA DE REUNIÃO' with a door labeled 'h. 257'. To the right of this room is a room labeled 'SALA DE REUNIÃO' with a door labeled 'h. 258'. Below the bottom-left room is a room labeled 'SALA DE REUNIÃO' with a door labeled 'h. 259'. To the right of this room is a room labeled 'SALA DE REUNIÃO' with a door labeled 'h. 260'. The plan also shows a 'SALA DE REUNIÃO' at the bottom left and a 'SALA DE REUNIÃO' at the bottom right.

トモカサ

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2500

Compilata dal GEORGE MELIS IGAZZO

(Filola, cognome ("nome))

DESCRIZIONE DELL'ALBO DELLA GEOMETRIA

della provincia di **CASERTA**

.....

05/2501
Firma

Date: 13/12/2006 V: 1

2000 - VIS. EK. C.

1990/91) - I att. di scala:

- GEOMETRI

1324

MELI

Cont.

Chiesina, L. 1997

1

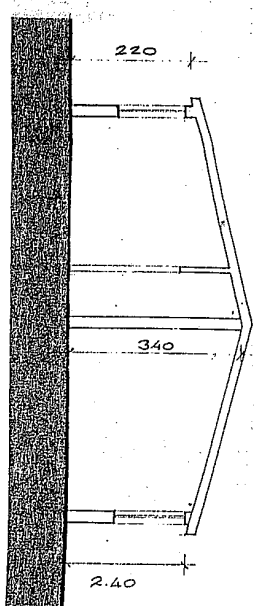
RESERVATO ALL'UFFICIO

PERCENT

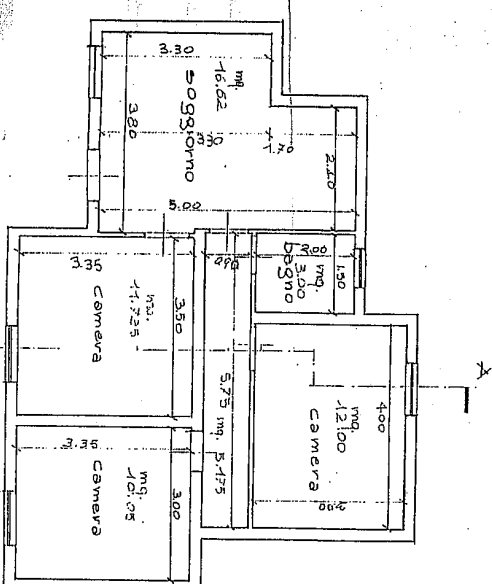
ente ING. FORCED

Abstract

SHINZHI-XI

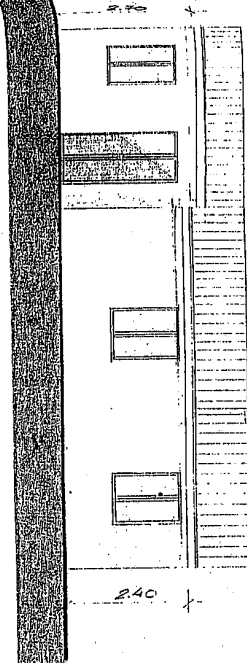


田中

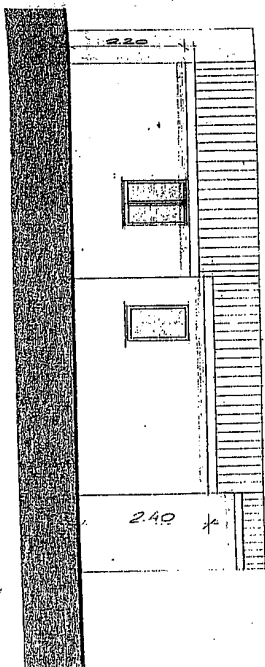


3

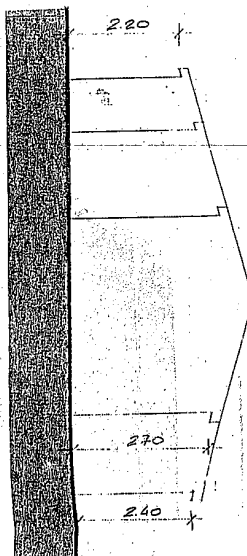
PROSPETTO EST



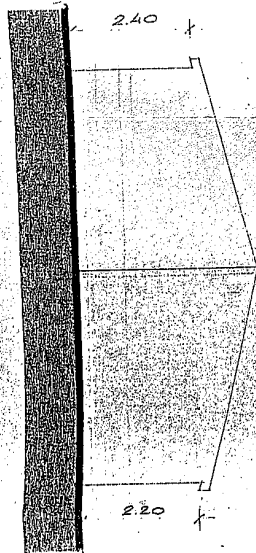
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD

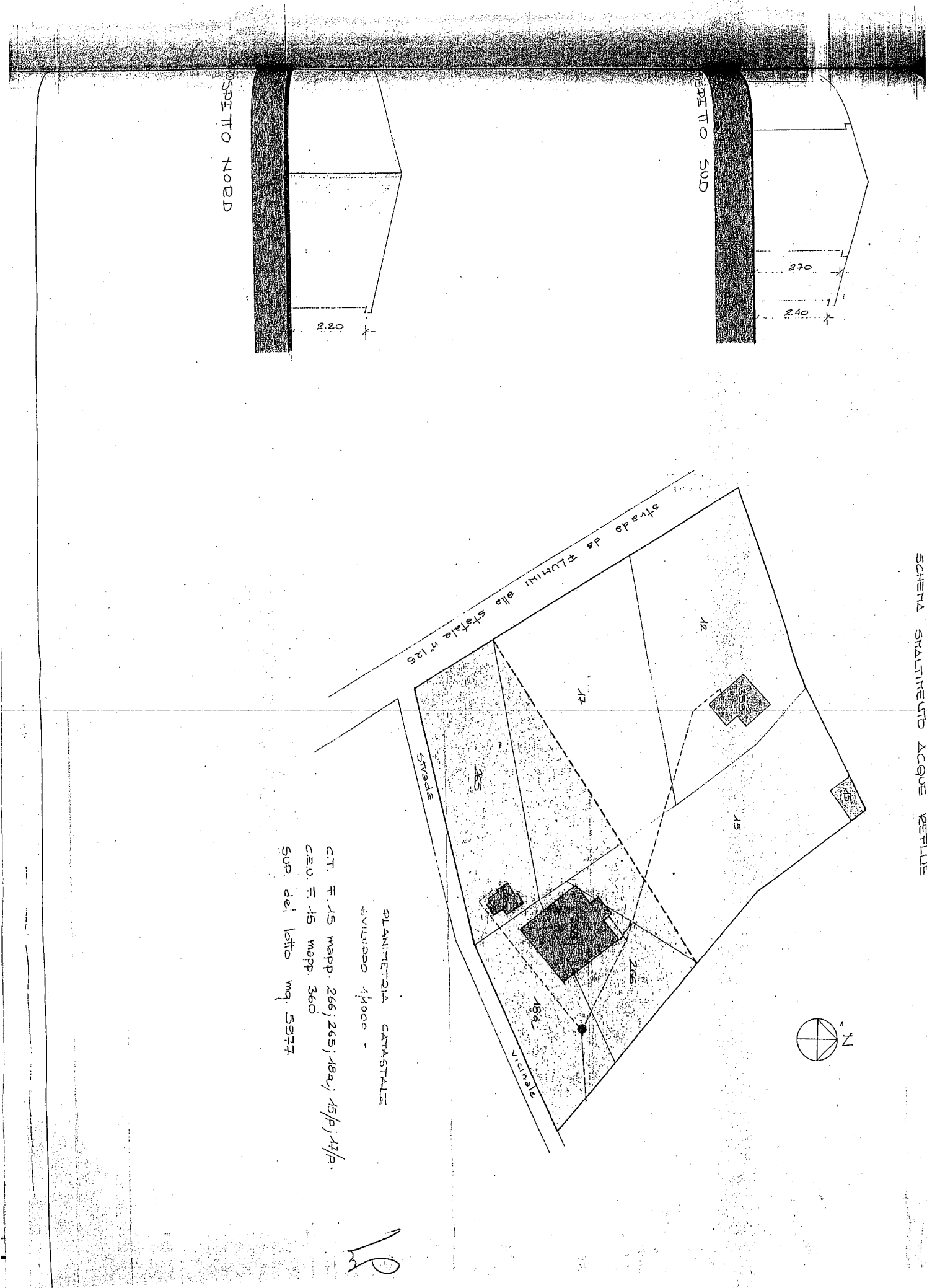


PROSPETTO NORD

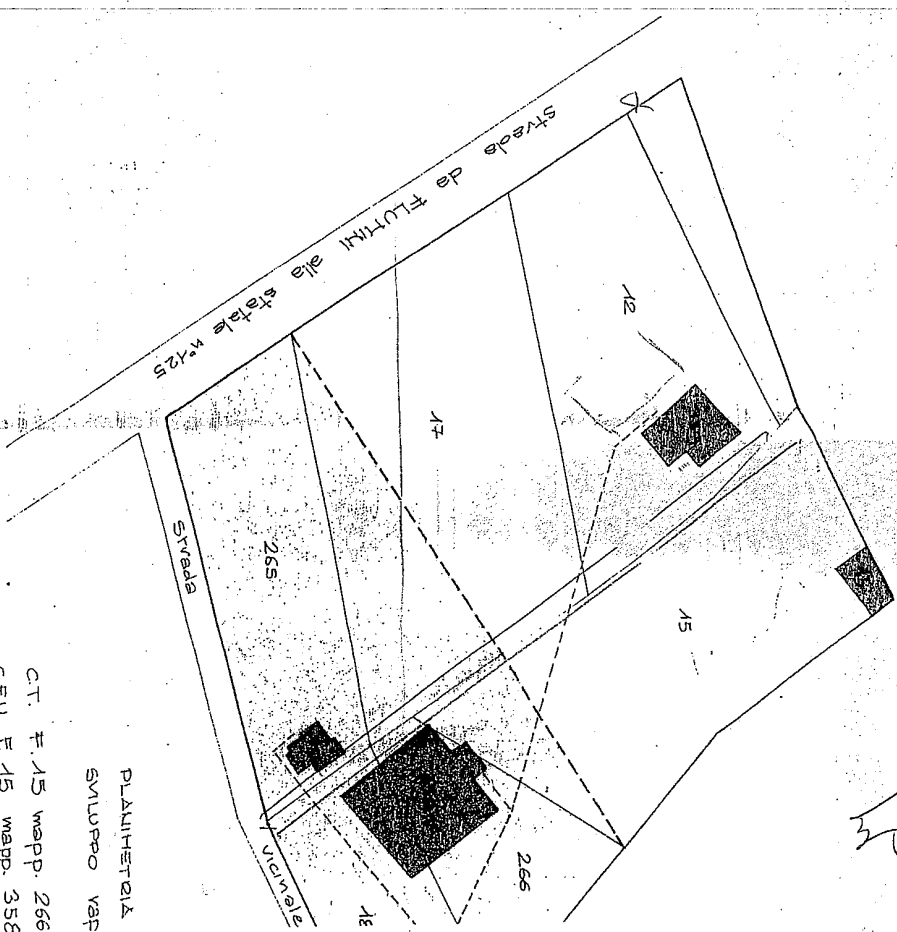


strada da illuminare allo stato

12



SCHEMA SVALTIMENTO ACQUE REFLUE



PLANIMETRIA
GRUPPO VAP
C.T. F. 15 mapp. 266
C.E.U. F. 15 mapp. 356
SUP. del lotto mq.

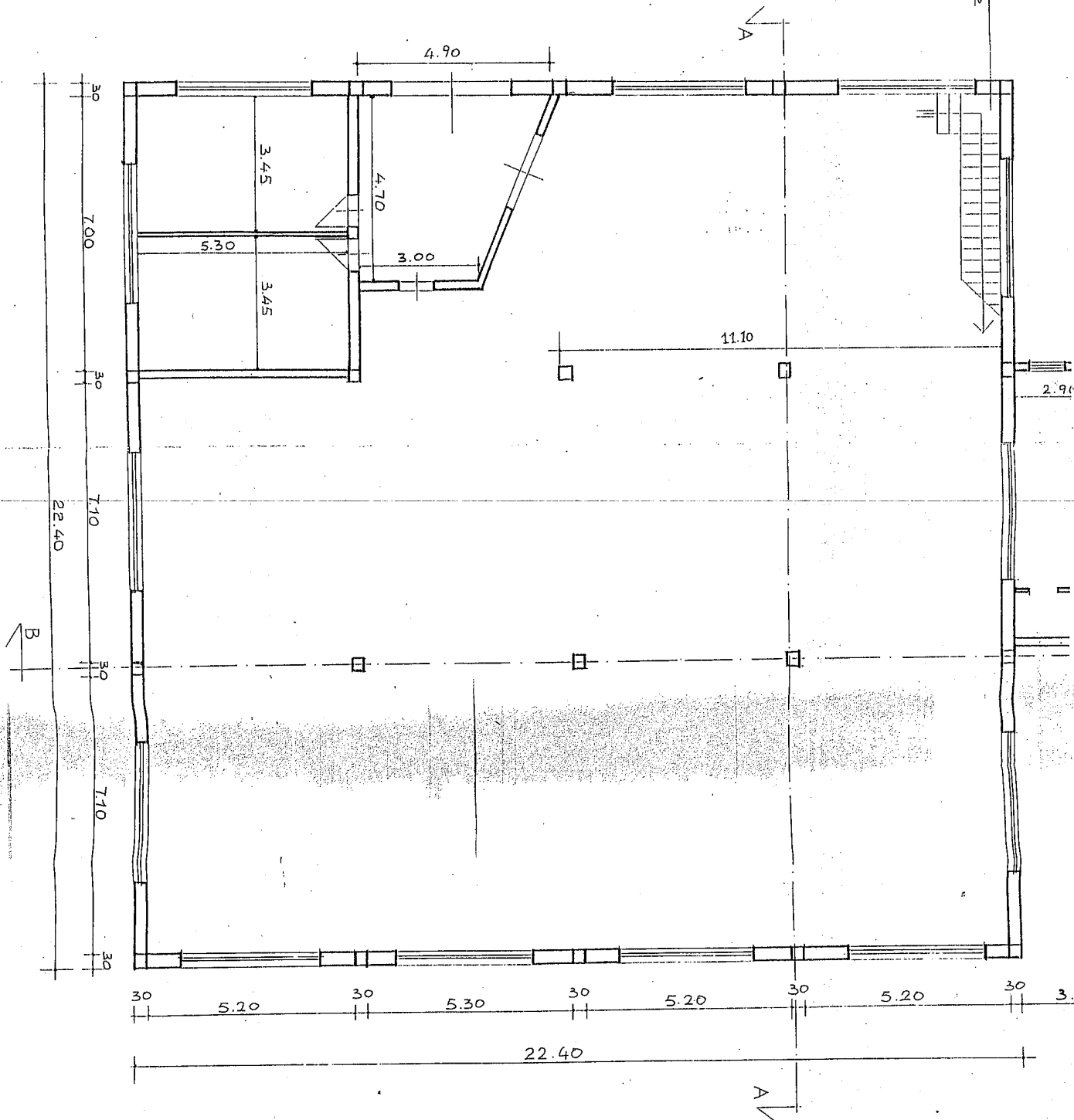
COMUNE DI QUARTU S.E.
 PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGETTO A SANATORIA
 LEGGE N° 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985
 PER UN CANNONE A GIATO ATTUALE

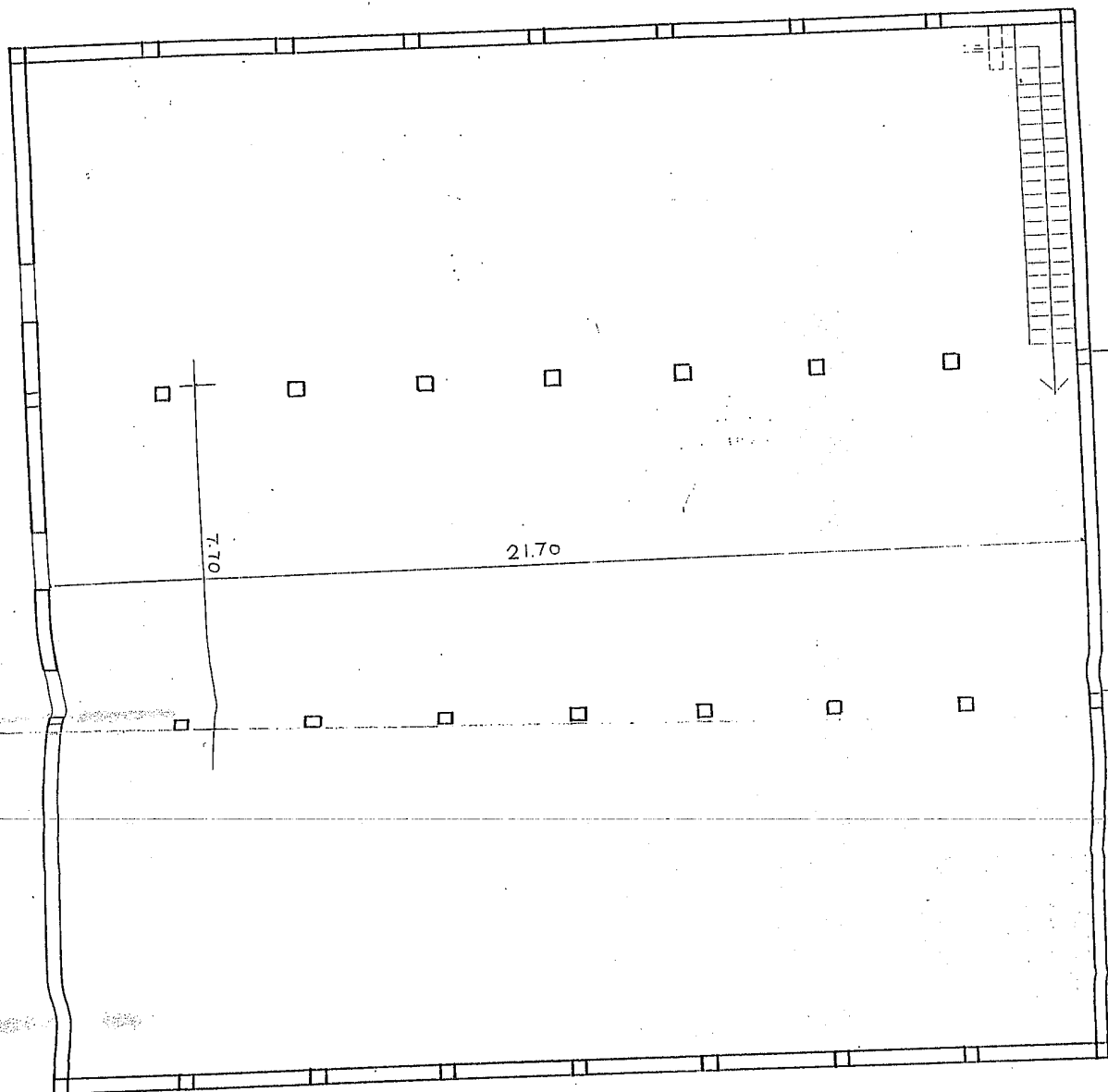
DISegni
 PLANIMETRIA - PIANTE - PROSPETTIVE SEZIONI
 SCALA 1:3000
 DIR. DEI LAVORI

L'INGEGNERE
 (Dott. Ing. *[Signature]*)
 VISTO IL PRATICO FAVOREVOLE DELL'UFFICIO
 IN DATA 30/05/1990
 SI RILASCI LA CONCESSIONE IN SANATORIA
 30/05/86 1 Registro 6/1992
 25982

Scale da
vestizione

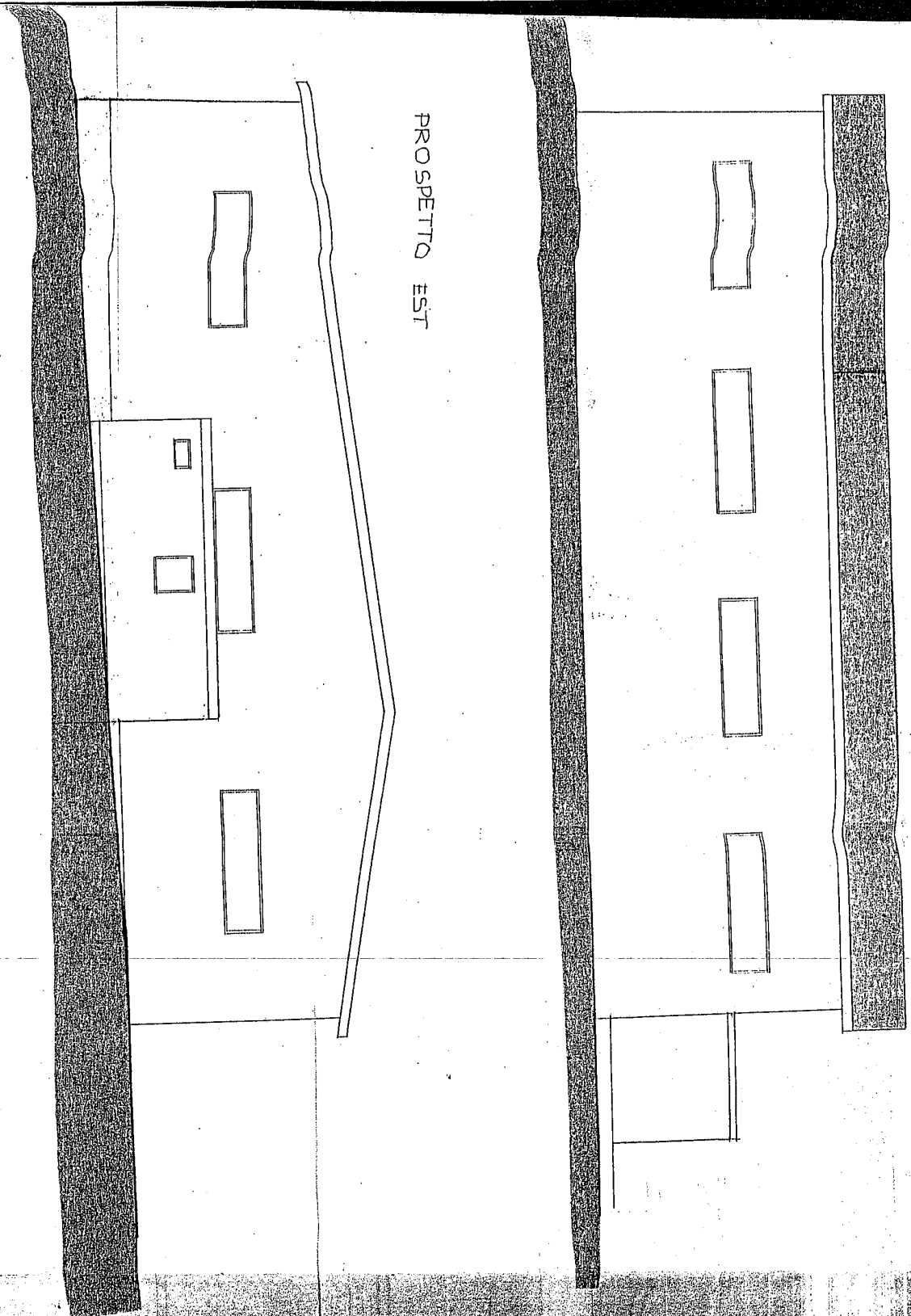


Handwritten signature or mark.

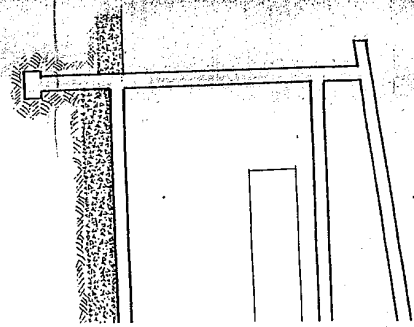


12

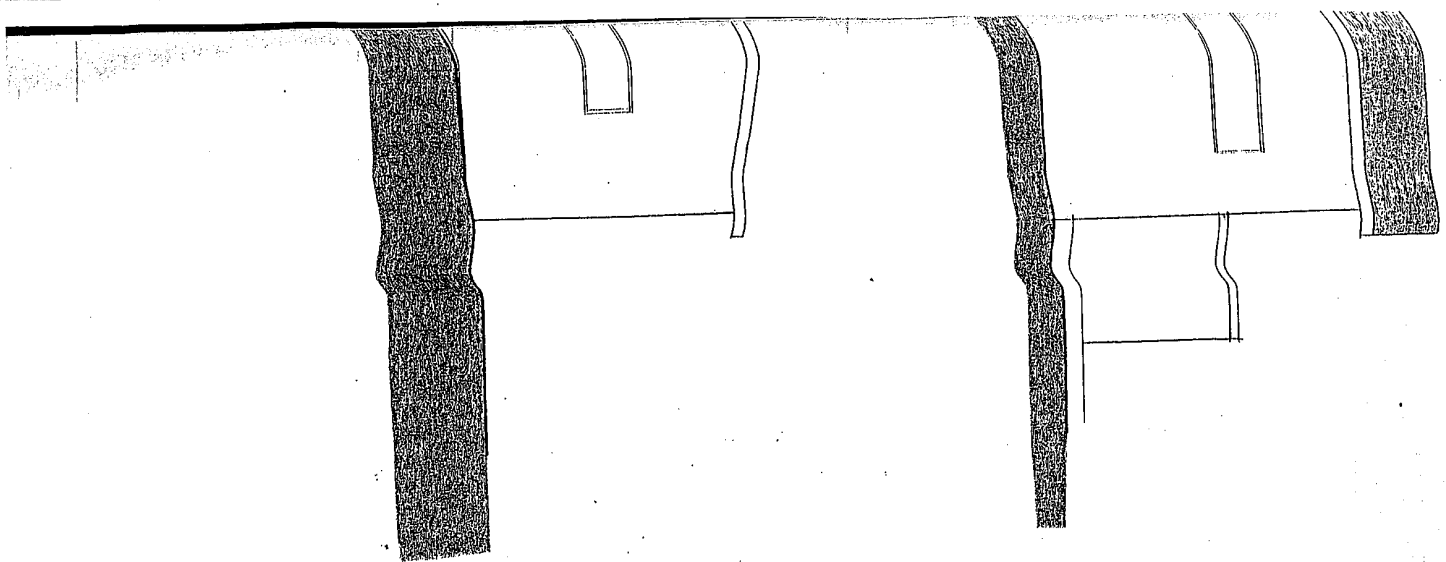
PROSPETTO EST



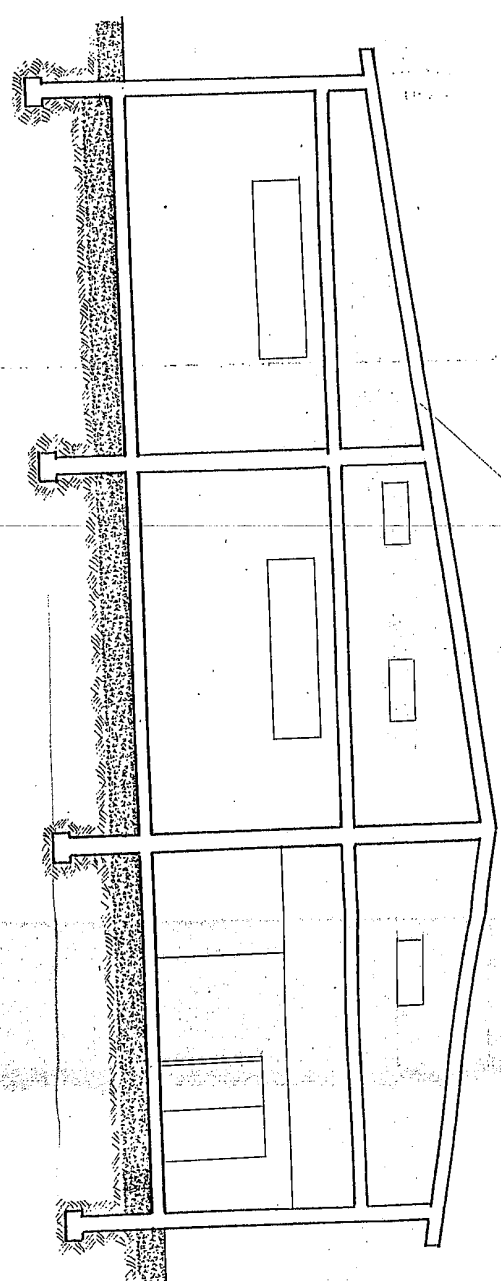
SEZIONE A-A



19

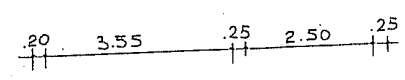


SEZIONE A-A

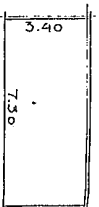


copertura attualmente latta con lastre
di fibro cemento da sostituire con solaio
in latero-cemento

30



SEZIONE B. B



SUPERFICI: $1 \equiv 2 = 3.45 \times 5 \dots$

$$Z = \frac{4.90 + 5.00}{2} = 4.95$$

$$4 = \frac{5.05 \times 2.00}{2} =$$

$$5 = 5.00 \times 2.00 =$$

$$6 = 7.05 \times 11.10$$

SUP. DA ST

415. IL MOD. 47/85 'D. n° 1
PER QUESTO ABUSO
LA SUP. DI MQ. 158,4
MC. 644.

Agenzia del Territorio
Ufficio provinciale di Cagliari
Città della Finanziaria
Via C. Pintus
09134 PIRRI - CA

Riservato agli Uffici

Allegato a:

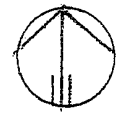
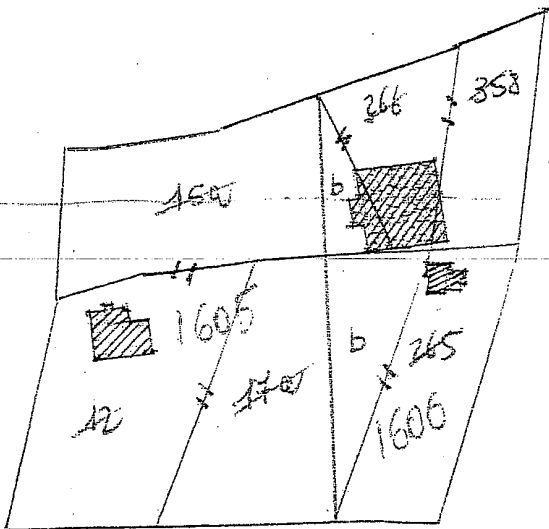
Indi'3
S.R.C. n. 4544/45421
20 MAR. 2007

REGIONE DI QUARTO SANT'ELENA
Città di Cagliari

Prodotto come a quelle depositate presso

15 MAR 2007

UFFICIO DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE
CA
IL DIRETTORE
Michele Sorce
UFFICIO DEL TERRITORIO
CA
IL DIRETTORE
Bruno MADAU



orientamento

ALLO N. 15 SCALA 1:2000

Chiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
divisione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

Firma delle parti o loro delegati

(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)
PERITO MELIS IGNAZIO
(cognome e nome in chiaro)
Albo de GEOMETRI della Provincia di CAGLIARI
Data 03/2007 Firma

iscritto al N. 1924

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DI

ESTRATTO DI MAPPA

Sez. Cens. **QUARTO S. ELENA**

Prot. (Mod. 8) N. **112886**

Riscosse L. **17500**

Si rilascia autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data **1001**

IL DIRIGENTE

La validità dell'estratto decade dopo SEI mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse L.

Si convalida il presente estratto.

data

IL DIRIGENTE

PARTICELLE RICHIESTE

Numero	Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito			
				Reddito dominicale	Reddito agrario	ha	á	ca	Dominicale	Agrario	lire	c
15						32	50					
12						32	50					
17						21	19					
265						20	30					
266						13	05					
268						14	30					

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE

DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. **75**

ANNO **2001**

Si autorizza l'uso del presente tipo **riconosciuto conforme alle norme vigenti** restituito per decorrenza del termine di legge (*) entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle particelle derivate nel frattempo non variate.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data **7 MAR 2001**

Prot. (Mod. 8) N. **112892**

Riscosse L. **50000**

(*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi l'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini, è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N.

Tributi versati con Prot. N.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Si riconosce la conformità alle norme vigenti

Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse L.

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

[illegible]

in map

Spazio	Partecola	Superficie			Portata Litro (all'ora)	Pavimento (m)	Intestazione della Ditta in Cassato Terreno (1)
		ha	a	ca			
15	1500		98	10	A	6433	PITZIANI, GESUMIO NATURA SIBDI IL 13-09-1986
15	1500		440		B	"	
15	1500		25	45	A	"	
15	1500		11	40	B	"	
15	265		20	30	B	"	
15	266		13	05	B	"	
15	358		14	30	B	"	
15	12		32	55	A	"	
15	265					7447	CONIUNZIONE ALFIO D'ANTONIO 01-2-83 HELOU H. LAURA V. ACQUARI 13-01-83
15	12					7447	" " "

« Nel solo caso che si chieda « Demolizione » e « nuovo accatasta-

mento - indicare: C.E.U. seguita da Parlla e Dlla di C.E.U.

IDENTIFICATIVO ATTRIBUITO AI LOTTI

Loco	Fazio	pendenza	Superficie
		m	m ²
A	15	180 1805	8640
B	15	265 265	6345
		1806	

La manifestazione della partecipazione, come risulta dal quadro 2, non corrisponde con la città di Milano nel suo sviluppo.

Si dichiara che il diritto è originario della non ancora avvenuta valorizzazione e suo lavoro in un'area di sviluppo urbano.

atti traslativi:

(Indicare, rogando, n° repert. e data documento; per la successione, nome del colante o data carta notale)

☐ Si conferma che l'ultimo atto citato identifica esattamente la ditta dichiarata nel prospetto

Overview

☐ La ditta dichiarata nel frontespizio non ha titolo legale reso pubblico e pertanto si riporta come segue la DITTA DA
 INTERSTARE all'impianto del C.E.U. secondo le norme di conservazione del catasto (*).

(cognome, nome, luogo e data di nascita — ovvero ragione sociale)

**Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di Cagliari
CITTADELLA FINANZIARIA**

Yield Curves

5

Processo di byla assolta

IN THE
CITY OF
NEW YORK
COUNTY OF
EAST RIVER

Diff. 25.7

2007-08-07

... ciascuno per i propri diritti

(*) Indicare per primi i possessori dichiaranti come elencati nel frontespizio, omettendo però i titoli di possesso e le quote, seguiti dalla ditta risultante dall'ultimo atto riportato al quadro D, ovvero — ove non esistano volture non registrate — dalla intestazione indicata al quadro E).

(segue elenco possessori)

pag. 4

PARTI RISERVATE ALL'UFFICIO

Presentata in data

20/3/2001

Rilasciata ricevuta N°

112892

L'INCANTATO

Reanu

TRASMISSIONE DEL MODELLO ALLA 4ª SEZIONE

Si trasmette il presente modello per la presa d'atto presso la 4ª sezione.

IL DIRIGENTE LA 2ª SEZIONE

Data

Firma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - S.

MODULARIO 39
F. Comune S. F. 7. 39

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 3/SPC - Istruz. An.
(mod.)

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI CAGLIARI

UFFICIO DEL CATASTO
DIRIGENTE CATASTO TERRENI

Comune di QUARTU S. ELEVA

Sez. censuaria

(solo in caso di cambio territorio)

DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N° PRESENTATA IL
A NORMA DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 1° OTTOBRE 1986, N. 679.

I sottoscritti possessori:

CONVENUTORE ALFIO WATA CATANIA IL 02-02-43
NELOU MARIA LAURA WATA A CAGLIARI IL 13-01-43

(segue a pag. 2)

denunciano a codesto Ufficio Tecnico Erariale che nelle particelle di cui ai quadri di pagina 2, sono stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione, da considerarsi immobile urbano ai sensi dell'art. 1 della legge 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modificazioni.

Tali cambiamenti risultano descritti nelle pagine 2 e 3 della presente denuncia, di cui è parte integrante l'allegato tipo mappale, redatto dal Sig. LEUZZIO HELIS

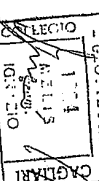
iscritto all'Albo professionale de LEON. N° 1324 della provincia di CAGLIARI

La presente dichiarazione è resa da:

LEUZZIO HELIS

in qualità di

TECNICO INCANTATO



LOTTO H

IMMOBILE N.11

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN QUARTU SANT'ELENA - LOC.
SEPARASSIU IN VIA DELL'AUTONOMIA REGIONALE SARDA N.110, DISTINTO IN CATASTO AL
FOGLIO 15 MAPPALE 12

QUESITO N° 1

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

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Contro:

Pitzianti Gesuino nato a Siddi il 13/09/1926

Unità negoziale:

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

Situazione catastale:

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

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

Specie dell'atto:

Annotamento di avveramento condizione e quietanza a rogito Dott. Vittorio Loriga coadiutore temporaneo

Esecuzione Immobiliare-n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Gruppo Finanziario Commendatore S.r.l.

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Villetta sita in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110

Appartamento sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

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

Situazione catastale:

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

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Gruppo Finanziario Commendatore S.r.l.

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Villetta sita in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110

Appartamento sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

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

Situazione catastale:

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

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949
Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.

Unità negoziale:

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

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12/a, 30315 m², Mappale 15, 30290 m², Mappale 17, 30790 m², Mappale 18/a, 10430 m², Mappale 265 20090 m², Mappale 266, 10305 m²
Foglio 15, Mappali 265/2, 265/1, 12

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

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

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949
Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.
Softing S.p.A.
Generali Melcom S.r.l.

Unità negoziale:

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

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12/a, 30315 m², Mappale 15, 30290 m², Mappale 17, 30790 m², Mappale 18/a, 10430 m², Mappale 265, 20090 m², Mappale 266, 10305 m²
Foglio 15, Mappale 265/2, 788 m², Mappale 265/1, vani 4,5, 72 m², Mappale 12, vani 8,5, 248 m²

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

Sigma Invest S.p.A. - Cagliari - 00140530924

Contro:

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949
Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.
Softing S.p.A.

Unità negoziale:

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

Situazione catastale:

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

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

Specie dell'atto:

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

A Favore:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

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

Situazione catastale:

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

QUESITO N° 2

(descrizione dell'immobile)

Il giorno martedì 17 febbraio 2007 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato alla presenza del Sig. Commendatore Alfio.

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/2 della Sig.ra Meloni Laura e 1/2 del Sig. Commendatore Alfio coniugati in regime di comunione dei beni.

L'edificio, situato nel Comune di Quartu Sant'Elena in via dell'Autonomia Regionale Sarda n.110, è stato oggetto di condono con concessione in sanatoria del 14/05/1990 (in base alla richiesta del 30/09/86 prot. n. 25986 Registro 6/798); trattasi di un'unità immobiliare con un

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

unico livello fuori terra edificata all'interno di un lotto di 8640 m² con accesso da Via dell'Autonomia Regionale Sarda. Il lotto è identificato catastalmente nel N.C.T. al foglio 15, mappale 1605 che deriva dai mappali 12, 15a, 17a.

Sul fronte principale c'è un loggiato di 6.84 m² che conduce al soggiorno di 40.95 m² sul quale si affaccia la cucina/sala pranzo di 35.83 m² nonché un bagno di 4.44 m² e un disimpegno di 4.68 m²; quest'ultimo conduce alla zona notte composta da tre camere da letto di 9.30 m², 9.00 m² e 14.51 m², tre guardaroba di 9.62 m², 9.30 m², 2.60 m² e un bagno di 6.32 m². Dalla cucina, inoltre, si può accedere direttamente al cortile attraverso una veranda di 10.66 m² e alla cantina di 9.00 m² mediante una scala. Nella veranda poi è presente una scala a chiocciola che porta alla terrazza di 13.68 m².

Lo stato di conservazione è piuttosto mediocre sia all'interno sia all'esterno dove sono presenti numerose macchie da umidità e distaccamenti dell'intonaco; i pavimenti sono in buono stato mentre tutti gli infissi, interni ed esterni, sono da sostituire; l'immobile, in stato di abbandono è stato oggetto di ripetuti furti e atti vandalici.

In totale la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 175,73 m².

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura
- solai in travetti e pignatte in laterizio
- intonaco interno in premiscelato, tinteggiato con tinta lavabile
- intonaco esterno tinteggiato con tinta al quarzo
- pavimentazione e battiscopa in cotto
- infissi esterni in legno
- porta d'ingresso e porte interne in legno

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.11

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Via dell'Autonomia Regione Sarda	terra	Dopo il 1973	15	12		A/7	1	8,5

Calcolo delle superfici

Soggiorno	41,33 mq	a)	Veranda	41,32 mq
Pranzo/cucina	39,07 mq	b)	Loggiato	6,72 mq
Disimpegno	4,54 mq	c)	Cantina	9,00 mq
Camera 1	14,72 mq	d)	Terrazza	13,68 mq
Camera 2	9,14 mq			
Camera 3	9,12 mq			
Guardaroba 1	10,50 mq			
Guardaroba 2	3,30 mq			
Bagno 1	4,31 mq			
Bagno 2	6,87 mq			
Superficie utile				142,90 mq
Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1+(a+b+c+d)x0,30				175,73 mq
Luminosità	buona	Stato di conservazione interno		Buono
Panoramicità	sufficiente	Stato di conservazione esterno		Buono
Esposizione	buona	Grado di rifinitura interno		Buono
Prospicienza	buona	Grado di rifinitura esterno		Buono
Ascensore	no	Presenza di impianti tecnologici		Buono
Riscaldamento	no	Livello tecnologico degli impianti		Discreto

QUESITO N° 3

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

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

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Piri 11/13/01/1945

Confrontando le planimetrie catastali recuperate all'Agenzia del Territorio e l'ultimo progetto approvato dal Comune di Quartu Sant'Elena si nota la perfetta corrispondenza degli ambienti. Questa corrispondenza è stata poi verificata sul campo andando a rilevare dettagliatamente l'immobile. L'unica difformità rilevata riguarda il soggiorno dove, rispetto al progetto approvato, scompaiono le pareti di separazione del disimpegno d'ingresso. Risulterebbe necessario perciò un aggiornamento dei dati catastali.

QUESITO N° 5

(utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale)

Il terreno su cui sorge l'immobile oggetto del pignoramento risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica E3c caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali.

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile - costi eventuale sanatoria)

Come già specificato l'edificio è stato oggetto di condono con concessione in sanatoria del 14/05/1990.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Non è consigliabile alcun frazionamento.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Come già specificato l'immobile è di proprietà per $\frac{1}{2}$ del Sig. Commendatore Alfio e per $\frac{1}{2}$ della Sig.ra Meloni Laura coniugati in regime di comunione dei beni.

QUESITO N° 9

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

Il bene oggetto di stima non risulta attualmente utilizzato.

QUESITO N° 10

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

Non risulta alcun coniuge separato.

QUESITO N° 11

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

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

QUESITO N° 12

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

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

QUESITO N° 13

(determinazione del valore commerciale dell'immobile)

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

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

Superficie utile commerciale: 100 m²

Prezzo unitario: €/m² 1200

B) Immobile in Quartu S.Elena, loc. Flumini: quadrivano al terzo piano composto da

soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, veranda

Superficie utile commerciale: 110 m²

Prezzo unitario: €/m² 1050

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

Superficie utile commerciale: 135 m²

Prezzo unitario: €/m² 1300

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

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

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	15	14	16	14

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

	A	B	C	N
POSIZIONE	14	15	18	16

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 35%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	20	17	25	18

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

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

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

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

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER
INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI

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

I dati che si avvicinano maggiormente al bene oggetto di stima sono quindi A (49) e B (46), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 1200 e di € 1050 ogni metro quadrato. Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

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

$$X = 1150,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 1150,00 \text{ €/m}^2$$

Per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che è pari a 175,73 m².

$$V_m = \text{€/m}^2 1150,00 \times 175,73 \text{ m}^2 = \text{€ } 202.090,00$$

A questo valore occorre poi sommare quello del terreno circostante di 8410 m² (8640 m² - 230 m² di ingombro dell'abitazione), considerato come area a giardino, stimato a 25 €/m².

$$V_m = \text{€}/\text{m}^2 25,00 \times 8410 \text{ m}^2 = \text{€} 210.250,00$$

In totale il valore dell'immobile considerando il terreno sarà:

$$V_{m_{\text{tot}}} = \text{€} 202.090,00 + \text{€} 210.250,00 = \text{€} 412.340,00$$

Arrotondando si ha:

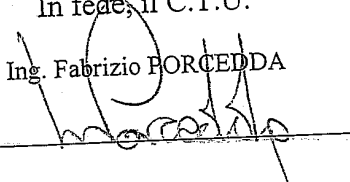
$$V_{m_{\text{tot}}} = \text{€} 412.000,00$$

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

Cagliari, 18 giugno 2007

In fede, il C.T.U.

Ing. Fabrizio PORCEDDA



FABBRICATO
IN COMUNE DI QUARTU S. ELENA
DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15
MAPPALE 12

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PIANTA STATO ATTUALE

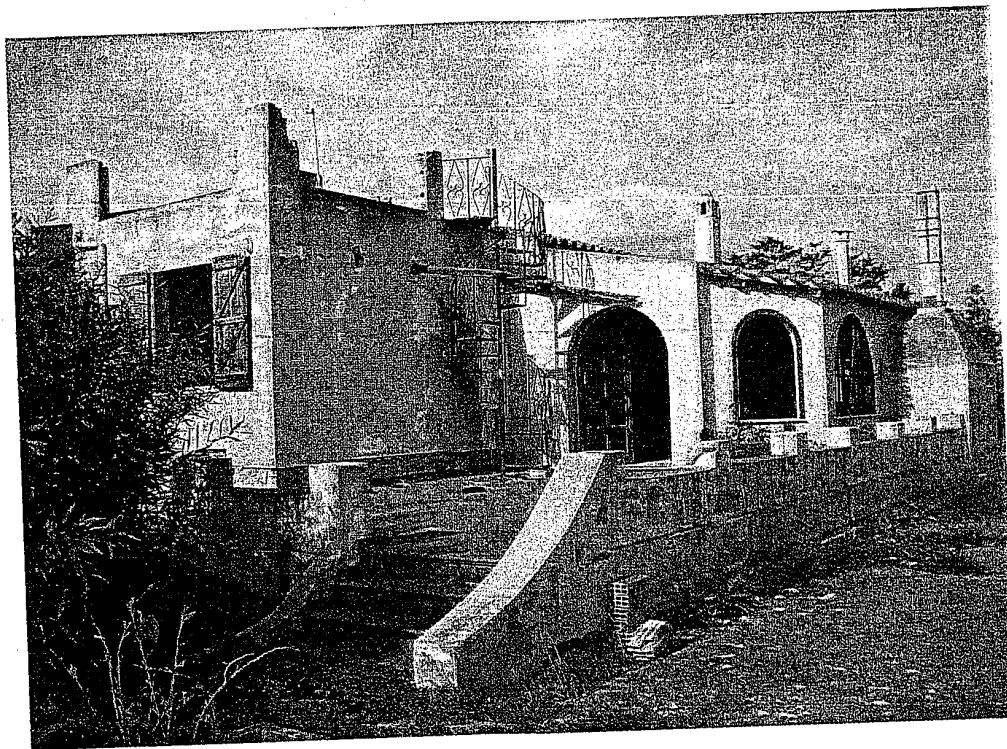
PROGETTO COMPLETO DI CUI ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 30.05.90

PLANIMETRIA CATASTO URBANO

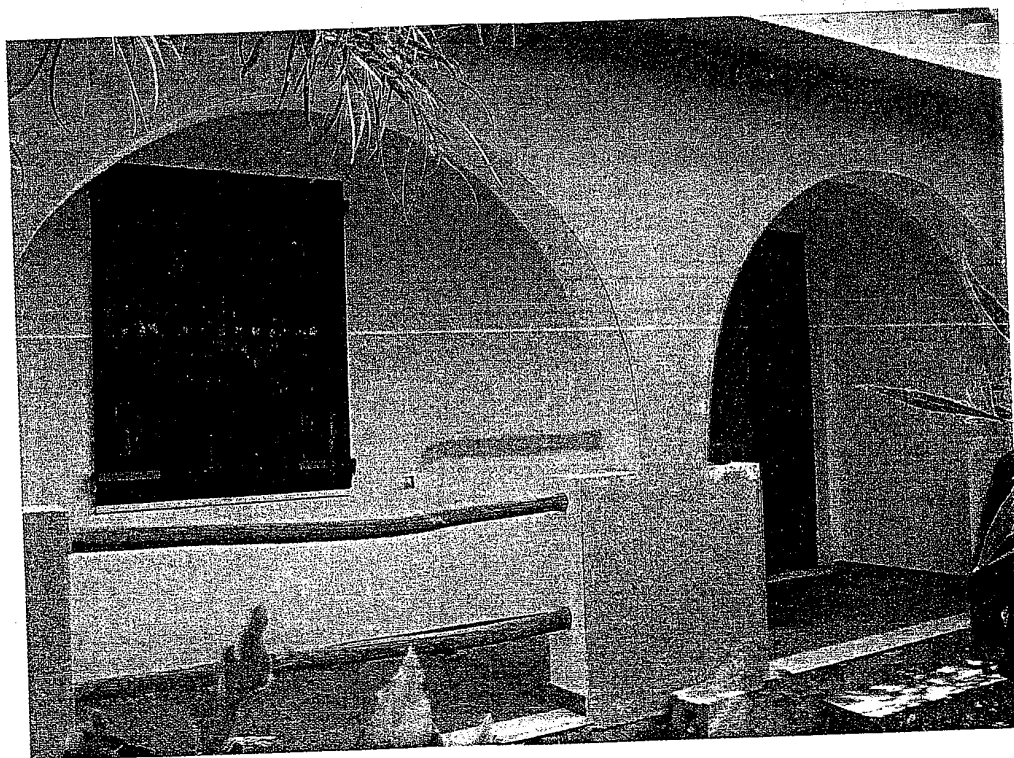
VISURE CATASTALE

hp

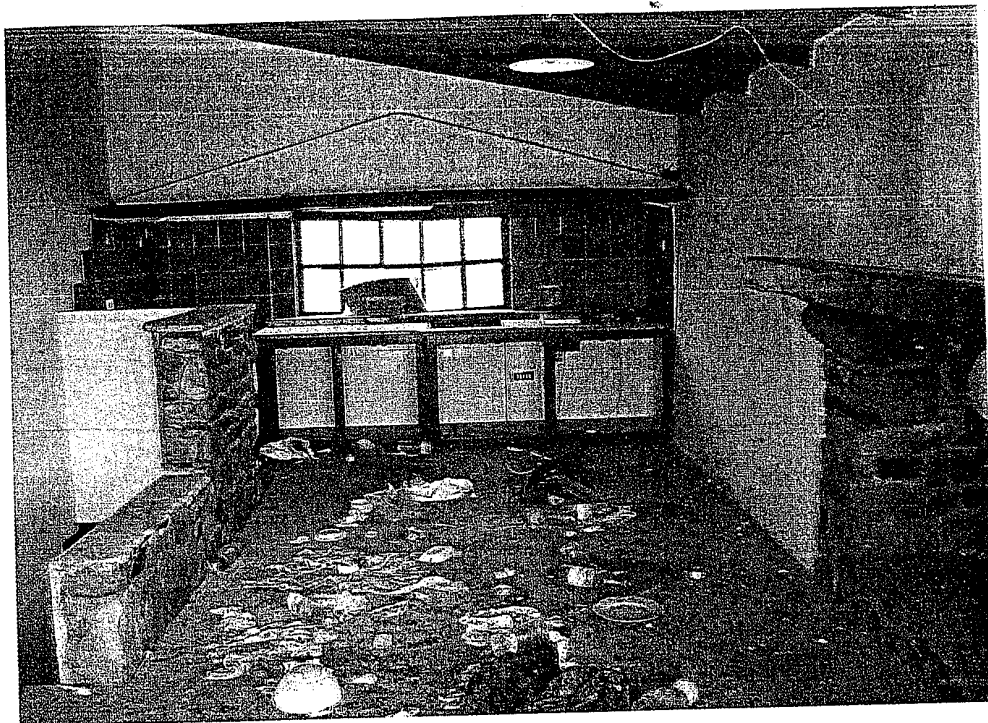
Documentazione fotografica dell'immobile



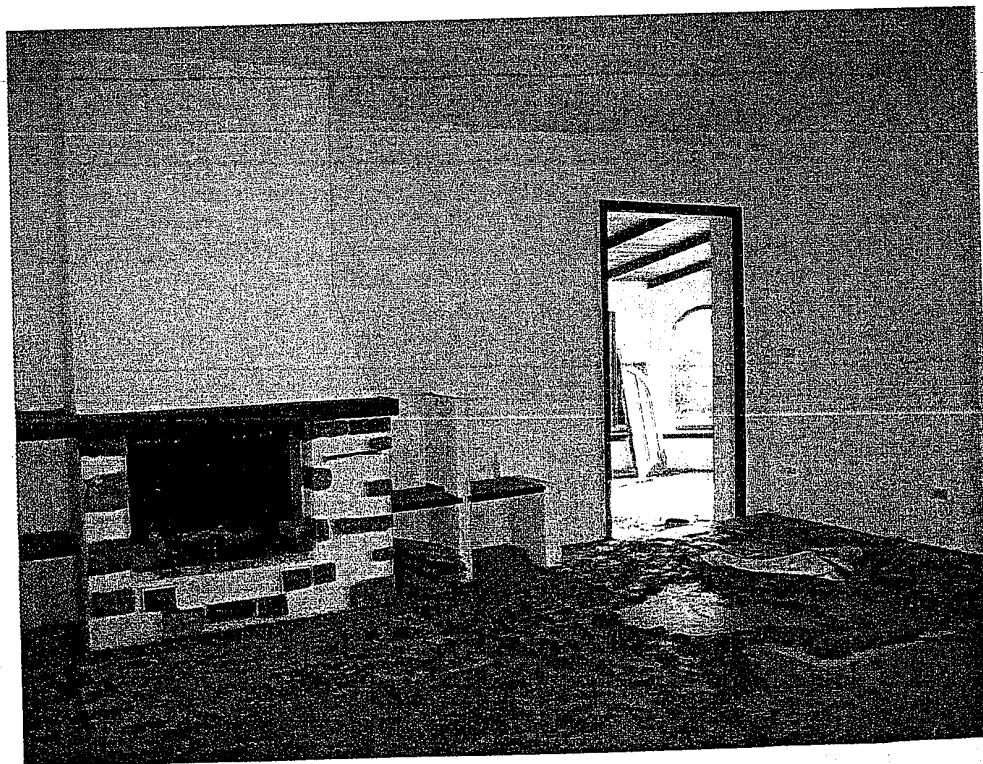
Vista frontale



Ingresso

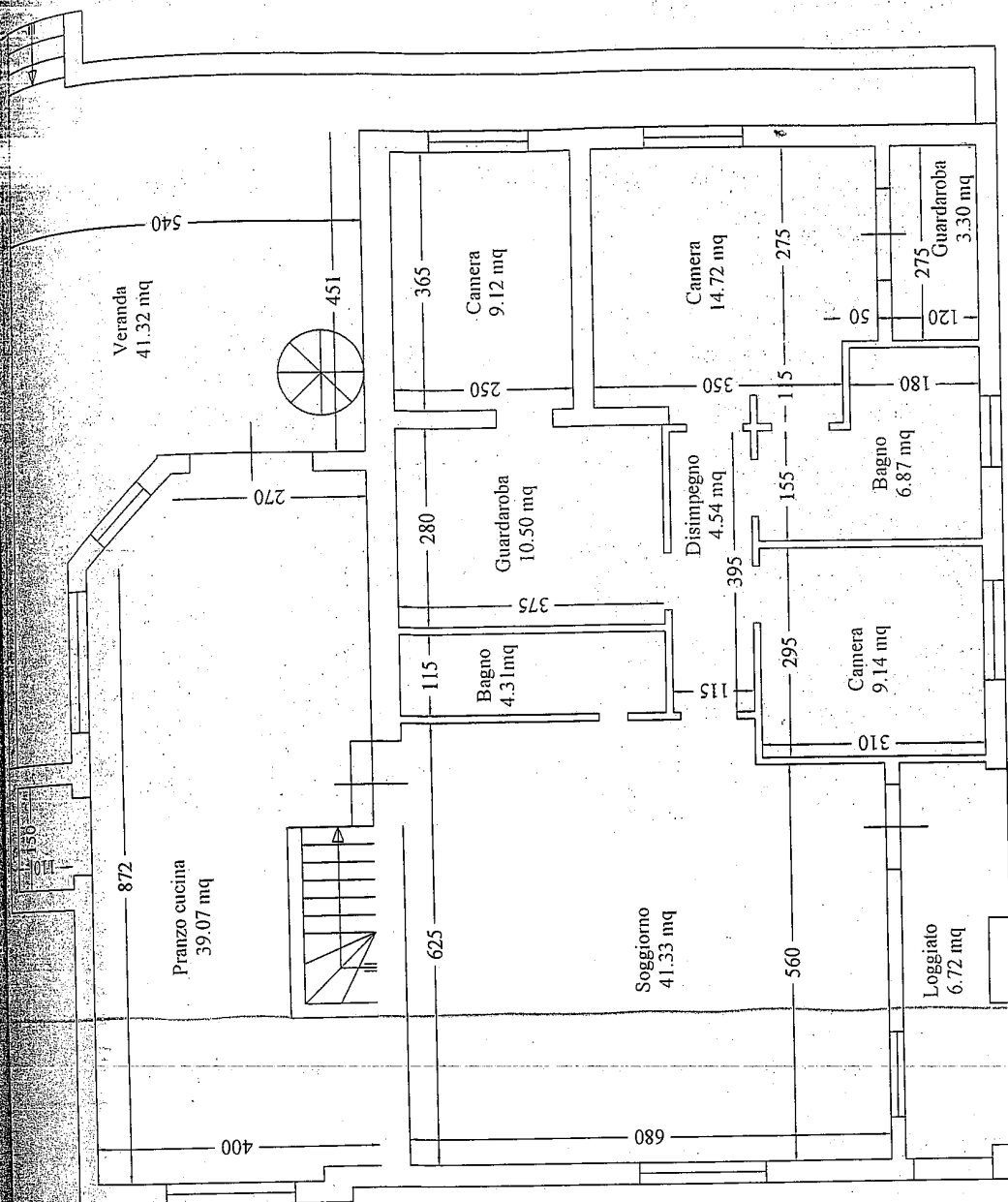


Cucina



Soggiorno

HP

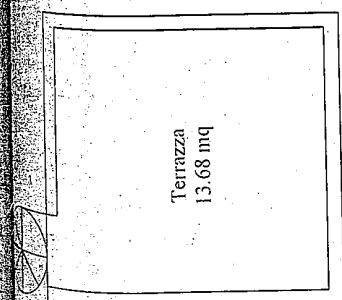


Pianta piano terra

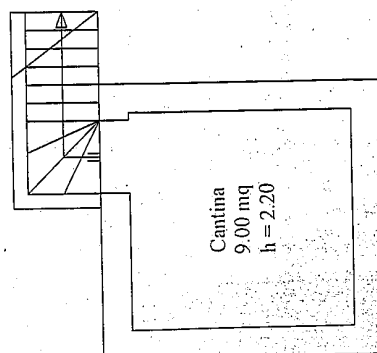
Ingresso

Scala 1:100

PIANTA STATO ATTUALE



Terrazza



Pianta piano interrato

✓

PROGETTO DI UNA CASA CALE AD USO ABITAZIONE CALTÀ "S. ISIDORO"

LOTTO 15
PARCELE 12
INTERNO a } ZONA E

SUPERFICIE MQ 3400
SUPERFICIE COSTR. MQ 97
CAPACITÀ MAX. MC. 339

SUPERFICIE COP. MQ 95
VOLUME MC. 332

monocelle a condizione che venga
fornito chiarificatore non potendosi
biologica, di capienza proporzio-
nabile unità che occupano il fab-
bricato, conto che il materiale fecale
ammontare di 10 litri pro capite »).

UFFICIALE SANITARIO

LAVORI E. SUBORDINATO
MENTI DI CUI ALLA LEGGE
1971, N. 1086.

Comune di Quartu S. Elena
COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA

FAVOREVOLE 1:2000

Quartu S. Elena 14 MAR 1973

IL SINDACO L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(On. Pico Puddu) (Andrea Massa)



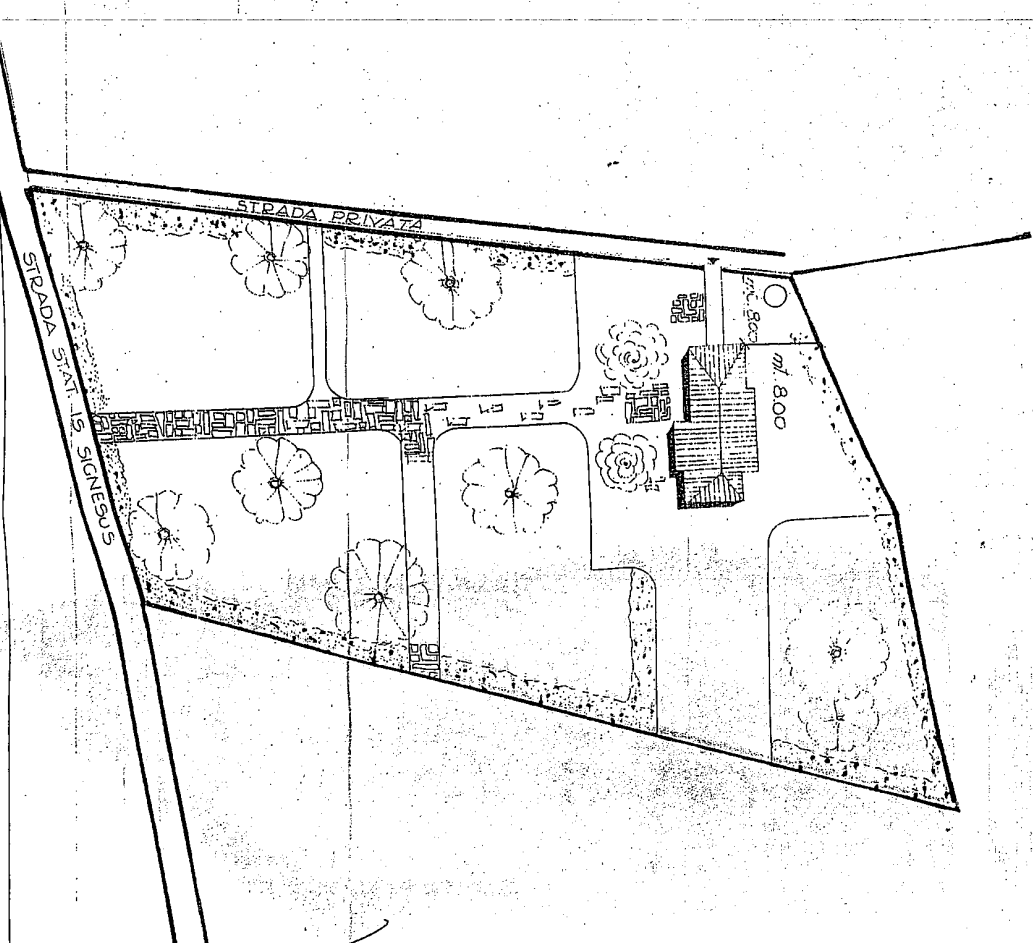
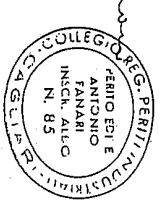
str. Is. Sigesus

PROGETTISTA

COMMITTENTE

Sig. GASPINO PITZIANI

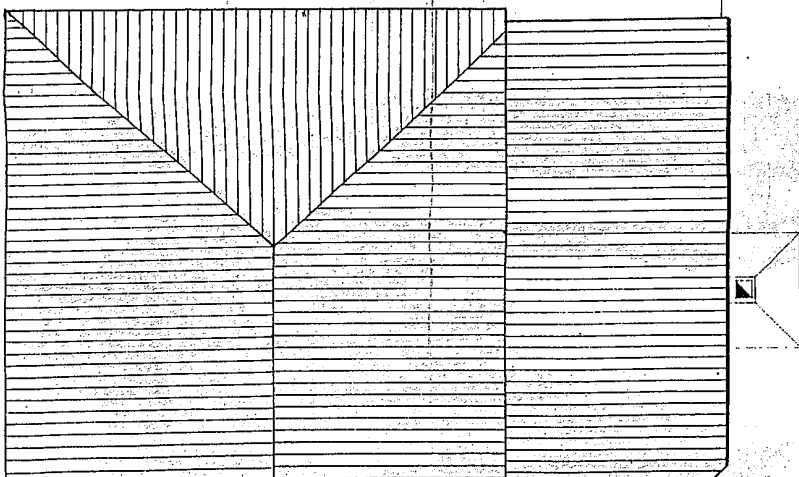
Luigi Pizzani



PLANIMETRIA

SCALA 1:500

PIANTA	PIANO	TERRE	PIANTA	COD
--------	-------	-------	--------	-----



200g/100g	1	100
cucina - pranzo	"	35.33
disimpegnò	"	6.07
w.c.	"	4.31
disimpegnò	"	4.54
guardaroba	"	10.50
letto	"	9.12
letto	"	9.14
letto	"	14.36
bagno	"	6.70
sposabile	"	3.12
TOT. SUP. UTILE	mq.	138.68
SUP. UTILE NON RESIDU. DA SANARE		
cantina	mq 7.84 x 60 cmq.	4.70
TOT. SUP. UTILE	mq	143.38

	1951	1952
soogiovane		35.53
cucina-pianzo	h	6.07
disim.pegno	h	4.31
w.c.	h	4.54
disim.pegno	h	10.50
guardaroba	h	9.12
letto	h	9.44
letto	h	14.56
bagno	h	6.70
spogliabile	h	3.12

log ₁₀ to cantine	mg
TCT	6.72
	" 7.84
	mg 14.56

Riservato agli Uffici

Allegato a:

Agenzia del Territorio
Ufficio provinciale di Cagliari
Città della Finanziaria
Via C. Pintus
09134 PIRRI - CA

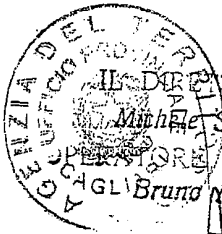
Indi'3

Pagina

Mod. 8

Data

R.C. 4544/45421
20 MAR. 2007

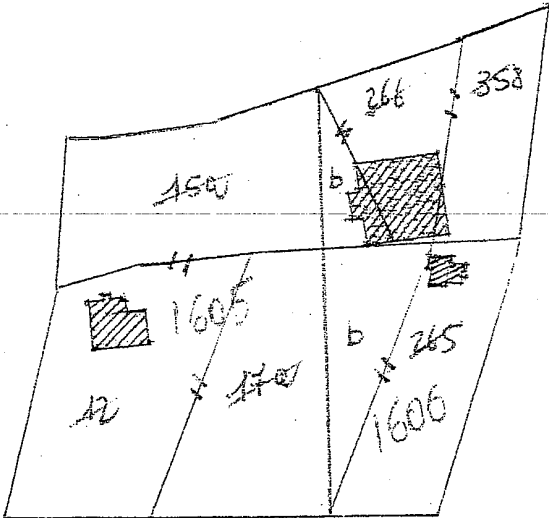


IL DIRETTORE

Michèle Sorce

OPERATORE TRIBUTARIO

Brando MADAU



orientamento

Foglio N. 15

SCALA 1:2.000

Chiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
sezione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

Firma delle parti o loro delegati

(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)

PERITO MELIS IGNAZIO Iscritto al N. 7924
(cognome e nome in chiaro)

Albo de i GEOMETRI della Provincia di CAGLIARI
Data 03/2007 Firma

1725 - OFFICINA CY ROMA

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DI

ESTRATTO DI MAPPA

QUARTO S. ELENA

Sez. Cens.

Prot. (Mod. 8) N. 112886

Riscosse L. 17500

Si rilascia
autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la
redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data

2001

IL DIRIGENTE

La validità dell'estratto decade dopo SEI mesi dalla data del rilascio
(autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi
momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse L.

Si convalida il presente estratto.

data

IL DIRIGENTE

PARTICELLE RICHIESTE

Numero Princ.	Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito			
				Reddito domi- nicale	Reddito agrario	ha	á	ca	Dominicale lire	c	Agrario lire	c
15						32	50					
21						32	65					
27						31	19					
285						20	30					
766						12	05					
83						14	30					

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE

DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N.

75

ANNO

2001

Si autorizza l'uso del presente tipo

riconosciuto conforme alle norme vigentirestituito per decorrenza del termine di legge (*)
entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve
essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle parti-
celle derivate nel frattempo non variate.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

7 MAR 2001

IL DIRIGENTE

Prot. (Mod. 8) N. 112886

Riscosse L. 50000

(*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi
l'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio
non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini,
è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N.

Tributi versati con Prot. N.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Si riconosce la conformità alle norme vigenti

Si restituisce per decorrenza del termine di legge
e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindi-
cata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle
derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse L.

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO CENSUALE

IL DIRIGENTE

data