

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sannio Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 4  |
| Premessa .....  | 4  |
| Lotto 1.....  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 4  |
| Precisazioni .....  | 4  |
| Provenienze Ventennali .....  | 4  |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 6  |
| Descrizione .....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2 ..... | 7  |
| Confini.....  | 8  |
| Consistenza.....  | 8  |
| Stato conservativo .....  | 9  |
| Parti Comuni .....  | 9  |
| Dati Catastali .....  | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 10 |
| Normativa urbanistica .....   | 10 |
| Regolarità edilizia .....   | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 14 |
| Composizione lotto.....   | 15 |
| Titolarità .....  | 15 |
| Stato di occupazione .....  | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....   | 16 |
| Lotto 2 .....   | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 16 |
| Precisazioni.....   | 16 |
| Provenienze Ventennali .....  | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 18 |
| Descrizione .....   | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2.....  | 19 |
| Confini .....   | 20 |
| Consistenza .....   | 20 |
| Stato conservativo .....  | 21 |
| Parti Comuni.....   | 21 |
| Dati Catastali .....  | 21 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 22 |

|  |    |
|--|----|
| Normativa urbanistica .....  | 22 |
| Regolarità edilizia .....  | 25 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 26 |
| Composizione lotto.....  | 27 |
| Titolarità .....   | 27 |
| Stato di occupazione .....   | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 27 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 27 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 28 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 28 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 29 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 31 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 32 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 32 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 34 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2021 del R.G.E. ....  | 37 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 197.697,58</b> .....  | 37 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 222.682,38</b> .....  | 37 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....   | 39 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2..... | 39 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2..... | 39 |



## INCARICO

All'udienza del 16/08/2021, il sottoscritto Ing. Sannio Antonio, con studio in Via Cagliari, 27 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email a.sannio@gmail.com, PEC antonio.sannio@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 38°58'34.41"N, 8°58'39.25"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2

## LOTTO 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente depositava la relazione notarile del 07.04.2021 Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

### PRECISAZIONI

L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio posto a ridosso della strada statale 195, ma lo stesso risulta oltre la fascia di rispetto. L'immobile alla data della presente relazione risulta sottoposto a sequestro preventivo.

### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/02/1987 al 03/12/1999 | **** Omissis **** | <b>DIVISIONE</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | GIAGHEDDU              | 13/02/1987  | 281101               |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | CONSERVATORIA CAGLIARI | 13/03/1987  | 6090                 | 4538               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                        |             |                      |                    |
| Dal 13/02/1987 al            | **** Omissis **** | <b>DIVISIONE</b>       |             |                      |                    |

|                                 |                   |                           |                |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| 07/02/2008                      |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | GIAGHEDDU                 |                | 281101               |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>       |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | CONSERVATORIA<br>CAGLIARI | 13/03/1987     | 6090                 | 4538               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>      |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b>    | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |                           |                |                      |                    |
| Dal 03/12/1999 al<br>23/07/2008 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>      |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | GIUA MARASSI              | 03/12/1999     | 109760               | 21606              |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>       |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | CONSERVATORIA<br>CAGLIARI | 28/12/1999     | 37211                | 24022              |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>      |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>            | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                                 |                   |                           |                |                      |                    |
| Dal 07/02/2008 al<br>23/07/2008 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>      |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | GIUA MARASSI              | 07/02/2008     | 130155               | 30938              |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>       |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | CONSERVATORIA<br>CAGLIARI | 14/02/2008     | 4901                 | 3399               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>      |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>            | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                                 |                   |                           |                |                      |                    |
| Dal 23/07/2008                  | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>      |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | GIUA MARASSI              | 23/07/2008     | 130749               | 31370              |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>       |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| CONSERVATORIA<br>CAGLIARI       | 24/07/2008        | 25878                     | 17602          |                      |                    |

|                |                   | Registrazione             |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 23/07/2008 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>      |            |               |             |
|                |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | GIUA MARASSI              | 23/07/2008 | 130749        | 313170      |
|                |                   | Trascrizione              |            |               |             |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | CONSERVATORIA<br>CAGLIARI | 24/07/2008 | 25878         | 17602       |
|                |                   | Registrazione             |            |               |             |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                           |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 22/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CAGLIARI il 24/07/2008  
Reg. gen. 25879 - Reg. part. 4940  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 600.000,00  
Spese: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 4,82 %  
Rogante: GIUA MARASSI VITTORIO  
Data: 23/07/2008  
N° repertorio: 130750  
N° raccolta: 31371

## Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 25/03/2021

Reg. gen. 9015 - Reg. part. 6680

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **SEQUESTRO PREVENITO**

Trascritto a CAGLIARI il 03/02/2022

Reg. gen. 2869 - Reg. part. 2009

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: LO SCRIVENTE CTU RICONTRA CHE PUR ESSENDO LA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE RIFERITA AI SUBALTERNI RELATIVI AGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE, LA MEDESIMA FORMALITA' RISULTA ISCRITTA CONTRO SOGGETTO DIFFERENTE RISPETTO AGLI EFFETTIVI PROPRIETARI DEBITORI ESECUTATI. SI RIPORTA DI SEGUITO QUANTO INDICATO NELLA NOTA ESEGUITA A CURA DEL NUCLEO INVESTIGATIVO CORPO FORESTALE DI CAGLIARI "SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 COMMA 1 C.P.P. DI 7 LOTTI DI TERRENO IN AGRO DI PULA (CA) IN LOCALITA' AGAMU DISTINTI NEL CATASTO TERRENI AL F OGLIO 53 MAPPALI: 332, 333, 594, 617, 619, 621 E 626 E DAL CATASTO URB ANO FOGLIO 53 MAPPALI: 594, 621 E 626 TUTTI DI PROPRIETA' DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'AREA CONOSCIUTA ANCHE COME AZIENDA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DOVE IN PARTICOLARE NEL FOGLIO 53 MAPPALE 594 HA VISTO SORGERE UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO RESIDENZA GABRIELE ALL'INTERNO DI UN AREA CLASSIFICATA DI TIPO E, AGRICOLA".

Lo scrivente CTU non è in grado di sostenere che la formalità pregiudizievole data dal sequestro preventivo, sia pur iscritta in data successiva all'atto di pignoramento, possa essere cancellata a seguito della presente procedura.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PULA (CA) - S.S. 195 KM 33- RESIDENZA GABRIELE, PIANO T-1-2**

L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio edificato a ridosso della Strada Statale 195 al km 33. L'accesso al lotto di pertinenza avviene da uno stradello non asfaltato che si innesta sulla Via dei Pianeti a pochi metri di distanza dall'innesto con la Strada Statale 195.

Il complesso edilizio, che comprende 16 unità immobiliari si sviluppa in maniera rettilinea e si articola su due livelli più un piano sottotetto. Il medesimo è inserito all'interno di un insieme di spazi destinati a giardino di pertinenza delle varie unità immobiliari. L'immobile che fa parte del Lotto 1, distinto al foglio 53 de catasto del Comune di Pula alla particella 594 sub-41, è posizionato nella parte marginale del complesso ed ha una esposizione prevalente a SUD-SUD EST.

Lo stesso si articola su tre livelli a partire da quello terreno che risulta prospiciente su un ampio giardino condominiale. L'affaccio posteriore, presente al solo piano terra, risulta esposto a NORD-NORD OVEST ed ha un affaccio ad un cortile interno condiviso con l'unità immobiliare costituente il Lotto-2 della medesima procedura di vendita.

Il piano terra è costituito da un soggiorno di ingresso, da un angolo cottura, da un bagno e da una stanza da letto doppia. Il primo piano, a cui si giunge con una scala a sviluppo elicoidale non di facile percorrenza, è costituito da una stanza doppia, da un bagno e da una cabina armadio. L'ultimo piano, che nel progetto assentito risulta essere destinato a locale di sgombero, è, nella realtà caratterizzato da una stanza da letto, da un bagno e da una cabina armadio. L'altezza media di tale ultimo piano sottotetto risulta essere di metri 2.10 non rendendo possibile alcuna riqualificazione a fini abitativi del medesimo locale.

Le finiture risultano di buona qualità e lo stato di conservazione dell'immobile è buono con la sola eccezione del piano terra nel quale sono presenti i segni di umidità di risalita dal pavimento.

Gli impianti elettrici, idraulici e di condizionamento appaiono funzionare anche se agli atti non sono state rinvenute certificazioni ( ex. 49/90 o ex 37/08). Risulta dagli atti che gli allacci idrico fognari siano eseguiti alla rete ABBANOVA.

La viabilità interna al lotto consente di giungere nell'ampio giardino condominiale posto di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare dove ampia è l'area utilizzabile per il parcheggio di autoveicoli.

## CONFINI

Il mappale 594 sub 41 risulta confinante a Ovest con le seguenti unità:

1) Foglio 53, mappale 595, sub 5 ( PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

2) Foglio 53, mappale 595, sub 6 ( PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Risulta confinante a Est con la seguente unità:

1) Foglio 53, mappale 594 sub 40 (EX 595, sub 1)

2) Foglio 53, mappale 594, sub 22

Si precisa che la particella Sub 40, mappale 594 e sub 22, mappale 594 appartengono alla stessa unità immobiliare e non sono scindibili a livello funzionale.

Agli atti del catasto non è presente, tuttavia, alcun elaborato planimetrico aggiornato, ma dalle visure catastali storiche allegate alla presente è possibile ricostruire le trasformazioni indicate tra parentesi.

Si rimanda all'allegato elaborato planimetrico estratto dall'atto di provenienza.

## CONSISTENZA

| Destinazione     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| SOGGIORNO CUCINA | 26,60 mq         | 26,60 mq         | 1,00         | 26,60 mq                 | 2,70 m  | TERRA |
| CAMERA           | 14,90 mq         | 14,90 mq         | 1,00         | 14,90 mq                 | 2,70 m  | TERRA |
| BAGNO            | 3,60 mq          | 3,60 mq          | 1,00         | 3,60 mq                  | 2,70 m  | TERRA |



|  |          |          |      |                  |          |         |
|--|----------|----------|------|------------------|----------|---------|
| DISIMPEGNO                                   | 1,60 mq  | 1,60 mq  | 1,00 | 1,60 mq          | 2,70 m   | TERRA   |
| CAMERA                                       | 12,20 mq | 12,20 mq | 1,00 | 12,20 mq         | 2,70 m   | PRIMO   |
| RIPOSTIGLIO                                  | 3,50 mq  | 3,50 mq  | 1,00 | 3,50 mq          | 2,70 m   | PRIMO   |
| BAGNO  | 5,65 mq  | 5,65 mq  | 1,00 | 5,65 mq          | 2,70 m   | PRIMO   |
| DISIMPEGNO-SCALE                             | 3,66 mq  | 6,66 mq  | 1,00 | 6,66 mq          | 2,70 m   | PRIMO   |
| LOCALE SGOMBERO                              | 22,60 mq | 22,60 mq | 0,33 | 7,46 mq          | 2,10 m   | SECONDO |
| BAGNO  | 3,50 mq  | 3,50 mq  | 1,00 | 3,50 mq          | 2,50 m   | SECONDO |
| DISIMPEGNO-SCALE                             | 2,60 mq  | 2,60 mq  | 1,00 | 2,60 mq          | 2,50 m   | SECONDO |
| SPAZIO SCOPERTO                              | 84,00 mq | 84,00 mq | 0,18 | 15,12 mq         | 0,00 m   |         |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |      | <b>103,39 mq</b> |          |         |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |      | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |         |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>103,39 mq</b> |          |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto assentito con i vari procedimenti edilizi tra il 2005 ed il 2014. Alcune sono conformizzabili altre no. In modo particolare risultano non conformizzabili quelle del secondo piano. Non essendoci l'altezza minima per legge, non è possibile prevedere una stanza, ma solo un locale di sgombero. Il bagno di questo ultimo piano ha invece l'altezza prevista per la conformizzazione ( 2.40).

Si richiama comunque l'attenzione sul fatto che alla data odierna l'immobile risulta oggetto di un procedimento penale avviato da parte della Procura della Repubblica di Cagliari per presunte irregolarità di natura urbanistica (non meglio descrivibili dallo scrivente CTU) ed il compendio denominato "residenza Gabriele" (di cui fanno parte gli immobili pignorati) risulta posto sotto sequestro.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato di conservazione medio. La parte esterna appare meritevole di interventi di manutenzione straordinaria e nella parte interna sono visibili segni di risalita di umidità dal piano delle fondazioni. Nel complesso tuttavia gli immobili sono in un buono stato di conservazione. Gli infissi esterni ed in modo particolare le persiane risultano interessate da un processo di deperimento a causa dell'esposizione alle intemperie ed è evidente l'assenza di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito all'interno di un complesso edilizio composto da più proprietà. Esiste una recinzione comune ed è possibile individuare degli spazi di movimentazione del lotto che sono funzionali all'accesso alle varie proprietà. Nell'atto di provenienza, tuttavia, viene indicato un regolamento di condominio e la presenza quindi di parti comuni. Viene indicato tuttavia che la parte venditrice si riserva la proprietà delle parti del lotto di terreno non esplicito oggetto di vendita.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 53     | 594   | 41   |                     | A2        | 2      |             | 91                   | 157,52  | T,1,2 | si       |

### Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale esistono alcune piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi. Le medesime, non modificando sostanzialmente la consistenza dell'immobile, non risultano ostative alla compravendita dell'immobile. Non si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto ad oggi l'immobile è gravato da un vincolo di Sequestro Giudiziario. Venendo meno tale vincolo (che risulta ad oggi trascritto), si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale entro un mese a carico dell'acquirente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 28/02/2008               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 595, Sub. 3<br>Categoria A2<br>Piano T,1,2   |
| Dal 28/02/2008 al 23/07/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 595, Sub. 3<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 157,52<br>Piano T,1,2<br>Graffato si |
| Dal 23/07/2008 al 23/07/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 595, Sub. 3<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 157,52<br>Piano T,1,2                |
| Dal 24/07/2015 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 59, Part. 594, Sub. 41<br>Categoria A2<br>Rendita € 15.752,00<br>Piano T,1,2                             |

Si osserva che sino all'ultimo accatastamento non venivano riportate le superfici dell'immobile

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato, prima nell'entrata in vigore della legge 765/1967, come residenza in zona agricola, destinata ad accogliere i lavoratori stagionali impiegati nell'azienda.

Lo stesso immobile risulta frutto di una ristrutturazione edilizia compiuta in più fasi, assentite dal Comune di Pula, tra il 2005 ed il 2014.

In modo particolare con la concessione edilizia n° 16 del 23/02/2005 viene dichiarato in premessa che lo stesso immobile, che risulta aver perso la funzione originaria di supporto all'attività produttiva dell'azienda, una volta ristrutturato, sarebbe stato "...da utilizzare a fini residenziali anche, laddove possibile a sostegno dell'azienda." Congiuntamente alla ristrutturazione del 2005 risultano versati gli oneri di urbanizzazione per un importo di € 6571,30.

Alla concessione n° 16 del 2005 segue una DIA dell'ottobre 2005, in variante alla predetta concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005 in cui vengono apportate alcune modifiche ad infissi ed elementi edilizi senza alterare però quanto dichiarato in termini di destinazione d'uso.

Risulta inoltre agli atti del Comune, dallo scrivente acquisiti attraverso il Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale su autorizzazione del Pubblico Ministero, una DIA del 2/07/2007 (prot. 12830) nella quale si dichiara di realizzare un corpo scala aggiuntivo e dal quale di evince che risulterebbero agli atti (dallo scrivente non potuti acquisire in quanto non presenti agli atti del CFVA e non forniti dal Comune in quanto, come dichiarato dall'ufficio comunale non reperiti) una ulteriore DIA in data 23/05/2006 prot. 9107, sempre in variante alla Concessione n°16 ( il cui contenuto è non conosciuto dallo scrivente).

Tutti gli altri titoli presenti in atti risultano successivi alla data di vendita degli immobili oggetto di pignoramento e riguardano evidentemente altre parti del complesso edilizio.

Si da atto che alla data della presente perizia, l'intero complesso edilizio e quindi anche gli immobili oggetto di pignoramento, risultano oggetto di decreto di sequestro preventivo del 29/07/2021 adottato nell'ambito del procedimento penale RNR n. 3564/2019 Procura della Repubblica di Cagliari - R. G.I.P. n. 3495/2021. I motivi del sequestro sono da ricondurre a presunte violazioni in materia Urbanistica.

Dalle verifiche effettuate la trascrizione del predetto decreto risulta eseguita in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Per completezza di informazione si precisa quanto segue:

Alla data del rilascio della Concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005 erano in vigore le seguenti norme:

1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA 3 agosto 1994, n. 228. Direttive per le zone agricole - Articolo 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45. ... Art.4 - Restauro e ampliamento... comma 2: La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico..."... Art. 11 - Norma transitoria.... comma. 1. " I Comuni sono tenuti ad adeguare i P.U.C. alle presenti direttive entro un anno dalla data della loro pubblicazione. Fino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici di adeguamento dei P.U.C alle presenti direttive si applicano le norme di cui al D.A. 22 dicembre 1983 2266/U e restano comunque in vigore le norme e le prescrizioni degli attuali strumenti urbanistici comunali."

Alla data della DIA dell'ottobre 2005, in variante alla predetta concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005, erano in vigore le seguenti norme:

2) VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI PULA, adottata in data 27/07/2005 (11 anni dopo la norma regionale e due mesi dopo la citata Concessione edilizia n°16), con deliberazione del Consiglio comunale. Viene recepita la direttiva regionale per le zone agricole, integrando le norme di attuazione del Programma di attuazione del 1998.

In modo particolare tale direttiva prevedeva che : "... per gli edifici dismessi o non più funzionali all'azienda agricola, è permesso il recupero dei volumi esistenti, con esclusione delle strutture chiaramente precarie quali tettoie, porcilaie, ovili fatiscenti, ecc. Nel recupero di tali edifici esistenti è consentita la variazione d'uso esclusivamente per le seguenti destinazioni: turismo rurale che può comprendere la ristorazione, la vendita di prodotti tipici della zona o della regione. E' permessa quando possibile la ricettività turistica, con un massimo di 20 posti letto riferibili all'intera azienda originale ed ai volumi esistenti. ....".

3) Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 27. Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21.....

Art.8.Turismo rurale...

comma 1. Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Art.9

Soggetti legittimati all'esercizio del turismo rurale

1. Possono svolgere attività di turismo rurale alle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 7 i seguenti operatori:

a) gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli od associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

b) gestori di servizi di organizzazione e di supporto alle attività sportive

Giova infine ricordare la cosa prevede la Norma Regionale in materia di Cambiamento di destinazione d'uso:

Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23, Norme regionali di controllo, dell'attività urbanistico-edilizia,.... Art. 11 Mutamenti della destinazione d'uso.... Comma 11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il

ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari

al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne

dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari

al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione

d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.

In conclusione lo scrivente CTU dichiara di aver appreso - per il tramite dell'amministratore di Condominio (attuale custode giudiziario nominato dalla Procura della Repubblica) - che sin dalla data di acquisto da parte dei debitori gli immobili oggetto di pignoramento sono stati affidati ad una agenzia che li ha sempre utilizzati ai fini di ricezione turistica stagionale. Lo stesso Custode ha affermato che non gli risulta che i Debitori abbiano mai utilizzato gli immobili in oggetto per risiedervi a qualunque titolo.

Tuttavia lo scrivente CTU afferma che a suo giudizio, sulla base della documentazione riscontrata negli atti del comune e di quanto previsto dalla norma, pur non essendoci un problema di legittimità sulle cubature eseguite,

esiste un problema di destinazione d'uso. Fatto salvo l'uso abitativo, è evidente che lo stesso debba essere confinato in ciò che, il Programma di fabbricazione prevedeva alla data dell'ottenimento del titolo edilizio.

Risulta peraltro non esaustiva la destinazione dichiarata nella relazione del progetto allegato alla Concessione edilizia n° 16 del 2005 (da utilizzare a fini residenziali anche, laddove possibile a sostegno dell'azienda). All'epoca della concessione edilizia n° 16, il comune non aveva ancora approvato definitivamente la VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI PULA, adottata in data 27/07/2005 che recepiva la direttiva regionale per le zone agricole nella quale veniva reso possibile l'uso residenziale ai fini del "Turismo Rurale" come definito dalla Norma regionale su citata.

Si ritiene pertanto che, ove non emergano differenti condizioni derivanti dal procedimento penale in atto, sia doveroso procedere ad un accertamento di conformità che valuti non solo la conformità delle opere interne così come costruite, ma anche la destinazione d'uso abitativa turistico rurale. Pare allo scrivente che il pagamento degli oneri di Urbanizzazione non possa, da solo, conformizzare un uso abitativo "residenziale" che in zona agricola è consentito (e lo era anche ai sensi del D.A 2266/U- applicabile prima dell'adozione della direttiva agricola) solo per la conduzione dell'azienda.

Sembra infine, a parere dello scrivente, che sia allo stato attuale della norma non corretto dichiarare che l'immobile possa assumere una destinazione "abitativa turistica".

La destinazione abitativa in zona agricola è ad oggi una destinazione "eventuale", si può determinare solo se si determinano alcune condizioni (conduzione del fondo o uso in ambito di Turismo Rurale), ovvero se la medesima destinazione sia stata assunta in esito ad un sanatoria edilizia (la Legge n.47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n.326/2003). Non trova in questo caso applicabilità quanto previsto dall'art. 40, comma 6 della Legge n.47/1985 in quanto un eventuale cambiamento di destinazione è avvenuto dal 2005 in poi.

Si riporta quanto sopra al solo fine di informare il Giudice e le parti senza in alcun modo voler entrare nel merito delle azioni giudiziarie già citate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è l'esito di un lungo processo di trasformazione di un complesso edilizio ad uso residenziale posto in area agricola ed edificato prima dell'entrata in vigore della Legge n. 367/1967 (Legge Ponte)

La procedura è così ricostruita:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA N° 16 DEL 23/02/2005
- 2) DIA DEL 11/11/2005, PROT 19792
- 3) DIA DEL 23/05/2006, PROT 9107
- 4) DIA DEL 2007, PROT 17858
- 5) AUTORIZZAZIONE DEL 04/06/2009
- 6) CONCESSIONE EDILIZIA N°2 DEL 24/02/2011
- 7) SUAPE PROT IN DATA 25/08/2014
- 8) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ IN DATA 5/02/2014

Si precisa che pur apparendo formalmente corretto l'iter amministrativo (al di là di una serie di irregolarità formali come ad esempio l'assenza di certificati di inizio e fine lavori) e fatti salvi aspetti non riscontrabili dallo scrivente in base alla lettura della documentazione acquisita dal fascicolo del comune e sopraelencata, gli immobili risultano ad oggi oggetto di sequestro giudiziario per motivazioni riconducibili ad irregolarità urbanistiche. Come riportato nei sigilli riscontrati all'ingresso dell'immobile: Decreto di sequestro preventivo del 29/07/2021 adottato nell'ambito del procedimento penale RNR n. 3564/2019 Procura della Repubblica di Cagliari - R. G.I.P. n. 3495/2021.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile presenta alcune difformità tra gli elaborati di progetto assentiti e lo stato dei luoghi. Tali difformità sono state riportate nell'elaborato grafico di rilievo allegato alla presente.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Dall'analisi degli elaborati di progetto depositati in comune e dalle valutazioni eseguite durante il sopralluogo è possibile stimare che:

Le Fondazioni risultano eseguite in cemento armato;

L'Esposizione prevalente è a sud Est ma con un affaccio posteriore a nord ovest;

L'altezza interna utile è di metri 2.70 per i primi due livelli e di metri 2.10 (medi) per il piano sottotetto;

le strutture verticali risultano realizzate con muratura portante, pilastri e travi la cui organizzazione dimensionale non risulta indicata in alcun elaborato specifico;

i solai risultano in laterocemento con travetti di orditura su travi o muri perimetrali, la copertura è realizzata con solaio in laterocemento secondo una giacitura a padiglione;

il manto di copertura è realizzato in tegole tipo coppo invecchiato;

le pareti esterne sono rivestite in pietra e quelle interne hanno una finitura di tipo civile liscia con colorazione bianca;

le pavimentazioni interne sono in ceramica ad eccezione di quelle delle scale che risultano realizzate in marmo tipo biancone finito con bocciarda;

gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera e presentano un oscuramento eseguito con persiane in legno;

le porte interne risultano realizzate in legno e laccate con colori chiari;

gli intradossi dei solai sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati di bianco;

le scale sono realizzate in calcestruzzo armato con un andamento elicoidale di difficile percorrenza;

sono presenti gli impianti elettrici, idrico-fognario e citofonico;

è presente anche l'impianto di condizionamento realizzato con unità singole e dual del tipo Aria - Aria ad espansione diretta. Per tutti questi impianti non sono stati reperiti progetti e/o dichiarazione di corretta posa in opera. Essendo tuttavia possibile affermare che gli stessi risultano realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 37/2008, gli stessi possono essere conformizzabili, a carico dell'acquirente, attraverso il rilascio di una dichiarazione di rispondenza fatta ai sensi della Legge 37/08.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile è cointestato in misura di un mezzo ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalla lettura dell'atto di provenienza allegato si evince che alla data della stipula il primo risultava coniugato in regime di comunione di beni, mentre il secondo risultava non coniugato. Lo scrivente CTU non ha potuto eseguire nessuna altra verifica circa lo stato dei debitori in quanto gli stessi risiedono nel Regno Unito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente oggetto di sequestro giudiziario nell'ambito di una procedura promossa dalla Procura della Repubblica di Cagliari. Risulta nominato un Custode Giudiziario dal parte della stessa Procura.

Ove venisse meno tale stato di sequestro è possibile affermare che i proprietari degli immobili non hanno eletto domicilio presso gli stessi immobili e che gli stessi non risultano occupati da alcuno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un regolamento condominiale che viene citato nell'atto di provenienza dell'immobile. Lo stesso è stato richiesto al rappresentante legale del condominio e viene allegato alla presente.

La situazione debitoria nei confronti del condominio risulta in apposito allegato.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza viene indicato che l'intero fabbricato, e quindi anche l'immobile oggetto di vendita, è gravato da una serie di servitù derivanti dalla presenza di impianti condominiali.

## LOTTO 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore precedente depositava la relazione notarile del 07.04.2021 Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

## PRECISAZIONI

L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio posto a ridosso della strada statale 195, ma lo stesso risulta oltre la fascia di rispetto. L'immobile alla data della presente relazione risulta sottoposto a sequestro preventivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/02/1987 al 03/12/1999 | **** Omissis **** | DIVISIONE              |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | GIAGHEDDU              | 13/02/1987 | 281101        |             |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA CAGLIARI | 13/03/1987 | 6090          | 4538        |
|                              |                   | Registrazione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 13/02/1987 al 07/02/2008 | **** Omissis **** | DIVISIONE              |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | GIAGHEDDU              |            | 281101        |             |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |





|                                 |                   |                           |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |                   | CONSERVATORIA<br>CAGLIARI | 13/03/1987  | 6090                 | 4538               |
| <b>Registrazione</b>            |                   |                           |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |                           |             |                      |                    |
| Dal 03/12/1999 al<br>23/07/2008 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>      |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | GIUA MARASSI              | 03/12/1999  | 109760               | 21606              |
| <b>Trascrizione</b>             |                   |                           |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | CONSERVATORIA<br>CAGLIARI | 28/12/1999  | 37211                | 24022              |
| <b>Registrazione</b>            |                   |                           |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |                           |             |                      |                    |
| Dal 07/02/2008 al<br>23/07/2008 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>      |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | GIUA MARASSI              | 07/02/2008  | 130155               | 30938              |
| <b>Trascrizione</b>             |                   |                           |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | CONSERVATORIA<br>CAGLIARI | 14/02/2008  | 4901                 | 3399               |
| <b>Registrazione</b>            |                   |                           |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |                           |             |                      |                    |
| Dal 23/07/2008                  | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>      |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | GIUA MARASSI              | 23/07/2008  | 130749               | 313170             |
| <b>Trascrizione</b>             |                   |                           |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | CONSERVATORIA<br>CAGLIARI | 24/07/2008  | 25878                | 17602              |
| <b>Registrazione</b>            |                   |                           |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |                           |             |                      |                    |
| Dal 23/07/2008                  | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>      |             |                      |                    |

| Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|------------------------|------------|---------------|-------------|
| GIUA MARASSI           | 23/07/2008 | 130749        | 31370       |
| <b>Trascrizione</b>    |            |               |             |
| Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| CONSERVATORIA CAGLIARI | 24/07/2008 | 25878         | 17602       |
| <b>Registrazione</b>   |            |               |             |
| Presso                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                        |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 22/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CAGLIARI il 24/07/2008  
Reg. gen. 25879 - Reg. part. 4940  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Spese: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 4,82 %  
Rogante: GIUA MARASSI VITTORIO  
Data: 23/07/2008  
N° repertorio: 130750  
N° raccolta: 31371

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a CAGLIARI il 25/03/2021  
Reg. gen. 9015 - Reg. part. 6680  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **SEQUESTRO PREVENITO**

Trascritto a CAGLIARI il 03/02/2022

Reg. gen. 2869 - Reg. part. 2009

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: LO SCRIVENTE CTU RICONTRA CHE PUR ESSENDO LA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE RIFERITA AI SUBALTERNI RELATIVI AGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE, LA MEDESIMA FORMALITA' RISULTA ISCRITTA CONTRO SOGGETTO DIFFERENTE RISPETTO AGLI EFFETTIVI PROPRIETARI DEBITORI ESECUTATI. SI RIPORTA DI SEGUITO QUANTO INDICATO NELLA NOTA ESEGUITA A CURA DEL NUCLEO INVESTIGATIVO CORPO FORESTALE DI CAGLIARI "SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 COMMA 1 C.P.P. DI 7 LOTTI DI TERRENO IN AGRO DI PULA (CA) IN LOCALITA' AGAMU DISTINTI NEL CATASTO TERRENI AL F OGLIO 53 MAPPALI: 332, 333, 594, 617, 619, 621 E 626 E DAL CATASTO URB ANO FOGLIO 53 MAPPALI: 594, 621 E 626 TUTTI DI PROPRIETA' DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'AREA CONOSCIUTA ANCHE COME AZIENDA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DOVE IN PARTICOLARE NEL FOGLIO 53 MAPPALE 594 HA VISTO SORGERE UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO RESIDENZA GABRIELE ALL'INTERNO DI UN AREA CLASSIFICATA DI TIPO E, AGRICOLA".



Lo scrivente CTU non è in grado di sostenere che la formalità pregiudizievole data dal sequestro preventivo, sia pur iscritta in data successiva all'atto di pignoramento, possa essere cancellata a seguito della presente procedura.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PULA (CA) - S.S. 195 KM 33- RESIDENZA GABRIELE, PIANO T-1-2**

L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio edificato a ridosso della Strada Statale 195 al km 33. L'accesso al lotto di pertinenza avviene da uno stradello non asfaltato che si innesta sulla Via dei Pianeti a pochi metri di distanza dall'innesto con la Strada Statale 195.

Il complesso edilizio, che comprende 16 unità immobiliari si sviluppa in maniera rettilinea e si articola su due livelli più un piano sottotetto. Il medesimo è inserito all'interno di un insieme di spazi destinati a giardino di pertinenza delle varie unità immobiliari. L'immobile che fa parte del Lotto 2, distinto al foglio 53 de catasto del Comune di Pula alla particella 594 sub-40 e sub 22, è posizionato nella parte marginale del complesso ed ha una esposizione prevalente a SUD-SUD EST.

Lo stesso si articola su tre livelli a partire da quello terreno che risulta prospiciente su un ampio giardino condominiale. L'affaccio posteriore, presente al solo piano terra, risulta esposto a NORD-NORD OVEST ed ha un affaccio ad un cortile interno condiviso con l'unità immobiliare costituente il Lotto-1 della medesima procedura di vendita.

Il piano terra è costituito da un soggiorno di ingresso, da un angolo cottura, da un bagno e due stanza da letto doppie. Il primo piano, a cui si giunge con una scala a sviluppo elicoidale non di facile percorrenza, è costituito da una stanza doppia, da un bagno e da una cabina armadio. L'ultimo piano, che nel progetto assentito risulta essere destinato a locale di sgombero, è, nella realtà caratterizzato da una stanza da letto, da un bagno e da una

cabina armadio. L'altezza media di tale ultimo piano sottotetto risulta essere di metri 2.10 non rendendo possibile alcuna riqualificazione a fini abitativi del medesimo locale.

Le finiture risultano di buona qualità e lo stato di conservazione dell'immobile è buono con la sola eccezione del piano terra nel quale sono presenti i segni dei umidità di risalita dal pavimento.

Gli impianti elettrici, idraulici e di condizionamento appaiono funzionare anche se agli atti non sono state rinvenute certificazioni ( ex. 49/90 o ex 37/08). Risulta dagli atti che gli allacci idrico fognari siano eseguiti alla rete ABBANOVA.

La viabilità interna al lotto consente di giungere nell'ampio giardino condominiale posto di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare dove ampia è l'area utilizzabile per il parcheggio di autoveicoli.

## CONFINI

Il mappale 594 sub 40 E sub 22 risulta confinante a Ovest con le seguenti unità:

1) Foglio 53, mappale 594, sub 41 ( PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Risulta confinante a Est con la seguente unità:

1) Foglio 53, mappale 594 sub (PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Si precisa che la particella Sub 40, mappale 594 e sub 22, mappale 594 appartengono alla stessa unità immobiliare e non sono scindibili a livello funzionale.

Agli atti del catasto non è presente, tuttavia, alcun elaborato planimetrico aggiornato, ma dalle visure catastali storiche allegate alla presente è possibile ricostruire le trasformazioni indicate tra parentesi.

Si rimanda all'allegato elaborato planimetrico estratto dall'atto di provenienza.

## CONSISTENZA

| Destinazione     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano   |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| SOGGIORNO CUCINA | 23,50 mq         | 23,50 mq         | 1,00         | 23,50 mq                 | 2,70 m  | TERRA   |
| CAMERA-1         | 12,25 mq         | 12,25 mq         | 1,00         | 12,25 mq                 | 2,70 m  | TERRA   |
| BAGNO            | 5,30 mq          | 5,30 mq          | 1,00         | 5,30 mq                  | 2,70 m  | TERRA   |
| DISIMPEGNO       | 3,60 mq          | 3,60 mq          | 1,00         | 3,60 mq                  | 2,70 m  | TERRA   |
| CAMERA           | 14,25 mq         | 14,25 mq         | 1,00         | 14,25 mq                 | 2,70 m  | PRIMO   |
| RIPOSTIGLIO      | 3,70 mq          | 3,70 mq          | 1,00         | 3,70 mq                  | 2,70 m  | PRIMO   |
| BAGNO            | 5,40 mq          | 5,40 mq          | 1,00         | 5,40 mq                  | 2,70 m  | PRIMO   |
| DISIMPEGNO-SCALE | 2,50 mq          | 2,50 mq          | 1,00         | 2,50 mq                  | 2,70 m  | PRIMO   |
| LOCALE SGOMBERO  | 16,85 mq         | 16,85 mq         | 0,33         | 5,56 mq                  | 2,10 m  | SECONDO |
| BAGNO            | 3,70 mq          | 3,70 mq          | 1,00         | 3,70 mq                  | 2,50 m  | SECONDO |
| DISIMPEGNO-SCALE | 2,50 mq          | 2,50 mq          | 1,00         | 2,50 mq                  | 2,50 m  | SECONDO |

|  |           |           |      |                  |        |       |
|--|-----------|-----------|------|------------------|--------|-------|
| SPAZIO SCOPERTO                              | 101,00 mq | 101,00 mq | 0,18 | 18,18 mq         | 0,00 m |       |
| CAMERA 2                                     | 10,80 mq  | 10,80 mq  | 1,00 | 10,80 mq         | 2,70 m | TERRA |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |      | <b>111,24 mq</b> |        |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |      | <b>0,00 %</b>    |        |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |      | <b>111,24 mq</b> |        |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto assentito con i vari procedimenti edilizi tra il 2005 ed il 2014. Alcune sono conformizzabili altre no. In modo particolare risultano non conformizzabili quelle del secondo piano. Non essendoci l'altezza minima per legge, non è possibile prevedere una stanza, ma solo un locale di sgombero. Il bagno di questo ultimo piano ha invece l'altezza prevista per la conformizzazione ( 2.40).

Si richiama comunque l'attenzione sul fatto che alla data odierna l'immobile risulta oggetto di un procedimento penale avviato da parte della Procura della Repubblica di Cagliari per presunte irregolarità di natura urbanistica (non meglio descrivibili dallo scrivente CTU) ed il compendio denominato "residenza Gabriele" (di cui fanno parte gli immobili pignorati) risulta posto sotto sequestro.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato di conservazione medio. La parte esterna appare meritevole di interventi di manutenzione straordinaria e nella parte interna sono visibili segni di risalita di umidità dal piano delle fondazioni. Nel complesso tuttavia gli immobili sono in un buono stato di conservazione. Gli infissi esterni ed in modo particolare le persiane risultano interessate da un processo di deperimento a causa dell'esposizione alle intemperie ed è evidente l'assenza di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito all'interno di un complesso edilizio composto da più proprietà. Esiste una recinzione comune ed è possibile individuare degli spazi di movimentazione del lotto che sono funzionali all'accesso alle varie proprietà. Nell'atto di provenienza, tuttavia, viene indicato un regolamento di condominio e la presenza quindi di parti comuni. Viene indicato tuttavia che la parte venditrice si riserva la proprietà delle parti del lotto di terreno non esplicito oggetto di vendita.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |

|  |    |     |    |  |    |   |   |     |        |       |    |
|--|----|-----|----|--|----|---|---|-----|--------|-------|----|
|  | 53 | 594 | 40 |  | A2 | 7 |   | 110 | 383,47 | T,1,2 | SI |
|  | 53 | 594 | 22 |  | A2 | 2 | 2 | 21  | 63,01  | T     | SI |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale esistono alcune piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi. Le medesime, non modificando sostanzialmente la consistenza dell'immobile, non risultano ostative alla compravendita dell'immobile. Non si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto ad oggi l'immobile è gravato da un vincolo di Sequestro Giudiziario. Venendo meno tale vincolo (che risulta ad oggi trascritto), si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale entro un mese a carico dell'acquirente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali  |
|--|-------------------|---|
| Dal al <b>28/02/2008</b>                   | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 595, Sub. 4<br>Categoria A2<br>Cl.7, Cons. 5,5<br>Piano T,1,2  |
| Dal <b>28/02/2008</b> al <b>23/07/2008</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 595, Sub. 12<br>Categoria A2<br>Cl.7, Cons. 5.5<br>Rendita € 38.547,00<br>Piano T,1,2<br>Graffato si |
| Dal <b>23/07/2008</b> al <b>23/07/2015</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 595, Sub. 12<br>Categoria A2<br>Cl.7, Cons. 5.5<br>Rendita € 383,47<br>Piano T,1,2                   |
| Dal <b>24/07/2015</b> al <b>09/11/2015</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 59, Part. 594, Sub. 40<br>Categoria A2<br>Cl.7, Cons. 5.5<br>Rendita € 15.752,00<br>Piano T,1,2<br>Graffato si |

Si osserva che sino all'ultimo accatastamento non venivano riportate le superfici dell'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato, prima nell'entrata in vigore della legge 765/1967, come residenza in zona agricola, destinata ad accogliere i lavoratori stagionali impiegati nell'azienda.

Lo stesso immobile risulta frutto di una ristrutturazione edilizia compiuta in più fasi, assentite dal Comune di Pula, tra il 2005 ed il 2014.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In modo particolare con la concessione edilizia n° 16 del 23/02/2005 viene dichiarato in premessa che lo stesso immobile, che risulta aver perso la funzione originaria di supporto all'attività produttiva dell'azienda, una volta ristrutturato, sarebbe stato "...da utilizzare a fini residenziali anche, laddove possibile a sostegno dell'azienda." Congiuntamente alla ristrutturazione del 2005 risultano versati gli oneri di urbanizzazione per un importo di € 6571,30.

Alla concessione n° 16 del 2005 segue una DIA dell'ottobre 2005, in variante alla predetta concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005 in cui vengono apportate alcune modifiche ad infissi ed elementi edilizi senza alterare però quanto dichiarato in termini di destinazione d'uso.

Risulta inoltre agli atti del Comune, dallo scrivente acquisiti attraverso il Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale su autorizzazione del Pubblico Ministero, una DIA del 2/07/2007 (prot. 12830) nella quale si dichiara di realizzare un corpo scala aggiuntivo e dal quale di evince che risulterebbero agli atti (dallo scrivente non potuti acquisire in quanto non presenti agli atti del CFVA e non forniti dal Comune in quanto, come dichiarato dall'ufficio comunale non reperiti) una ulteriore DIA in data 23/05/2006 prot. 9107, sempre in variante alla Concessione n°16 (il cui contenuto è non conosciuto dallo scrivente).

Tutti gli altri titoli presenti in atti risultano successivi alla data di vendita degli immobili oggetto di pignoramento e riguardano evidentemente altre parti del complesso edilizio.

Si da atto che alla data della presente perizia, l'intero complesso edilizio e quindi anche gli immobili oggetto di pignoramento, risultano oggetto di decreto di sequestro preventivo del 29/07/2021 adottato nell'ambito del procedimento penale RNR n. 3564/2019 Procura della Repubblica di Cagliari - R. G.I.P. n. 3495/2021. I motivi del sequestro sono da ricondurre a presunte violazioni in materia Urbanistica.

Dalle verifiche effettuate la trascrizione del predetto decreto risulta eseguita in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Per completezza di informazione si precisa quanto segue:

Alla data del rilascio della Concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005 erano in vigore le seguenti norme:

1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA 3 agosto 1994, n. 228. Direttive per le zone agricole - Articolo 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45. ... Art.4 - Restauro e ampliamento... comma 2: La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico."... Art. 11 - Norma transitoria.... comma. 1. " I Comuni sono tenuti ad adeguare i P.U.C. alle presenti direttive entro un anno dalla data della loro pubblicazione. Fino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici di adeguamento dei P.U.C alle presenti direttive si applicano le norme di cui al D.A. 22 dicembre 1983 2266/U e restano comunque in vigore le norme e le prescrizioni degli attuali strumenti urbanistici comunali."

Alla data della DIA dell'ottobre 2005, in variante alla predetta concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005, erano in vigore le seguenti norme:

2) VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI PULA, adottata in data 27/07/2005 (11 anni dopo la norma regionale e due mesi dopo la citata Concessione edilizia n°16), con deliberazione del Consiglio comunale. Viene recepita la direttiva regionale per le zone agricole, integrando le norme di attuazione del Programma di attuazione del 1998.

In modo particolare tale direttiva prevedeva che : "... per gli edifici dismessi o non più funzionali all'azienda agricola, è permesso il recupero dei volumi esistenti, con esclusione delle strutture chiaramente precarie quali tettoie, porcilaie, ovili fatiscenti, ecc. Nel recupero di tali edifici esistenti è consentita la variazione d'uso esclusivamente per le seguenti destinazioni: turismo rurale che può comprendere la ristorazione, la vendita di prodotti tipici della zona o della regione. E' permessa quando possibile la ricettività turistica, con un massimo di 20 posti letto riferibili all'intera azienda originale ed ai volumi esistenti. ....".

3) Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 27. Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21.....

Art.8.Turismo rurale...

comma 1. Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Art.9

Soggetti legittimati all'esercizio del turismo rurale

1. Possono svolgere attività di turismo rurale alle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 7 i seguenti operatori:

a) gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli od associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

b) gestori di servizi di organizzazione e di supporto alle attività sportive

Giova infine ricordare la cosa prevede la Norma Regionale in materia di Cambiamento di destinazione d'uso:

Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23, Norme regionali di controllo, dell'attività urbanistico-edilizia,.... Art. 11 Mutamenti della destinazione d'uso.... Comma 11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il

ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari

al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne

dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari

al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione

d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.

In conclusione lo scrivente CTU dichiara di aver appreso - per il tramite dell'amministratore di Condominio (attuale custode giudiziario nominato dalla Procura della Repubblica) - che sin dalla data di acquisto da parte dei debitori gli immobili oggetto di pignoramento sono stati affidati ad una agenzia che li ha sempre utilizzati ai fini di ricezione turistica stagionale. Lo stesso Custode ha affermato che non gli risulta che i Debitori abbiano mai utilizzato gli immobili in oggetto per risiedervi a qualunque titolo.

Tuttavia lo scrivente CTU afferma che a suo giudizio, sulla base della documentazione riscontrata negli atti del comune e di quanto previsto dalla norma, pur non essendoci un problema di legittimità sulle cubature eseguite, esiste un problema di destinazione d'uso. Fatto salvo l'uso abitativo, è evidente che lo stesso debba essere confinato in ciò che, il Programma di fabbricazione prevedeva alla data dell'ottenimento del titolo edilizio.

Risulta peraltro non esaustiva la destinazione dichiarata nella relazione del progetto allegato alla Concessione edilizia n° 16 del 2005 (da utilizzare a fini residenziali anche, laddove possibile a sostegno dell'azienda). All'epoca della concessione edilizia n° 16, il comune non aveva ancora approvato definitivamente la VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI PULA, adottata in data 27/07/2005 che recepiva la



direttiva regionale per le zone agricole nella quale veniva reso possibile l'uso residenziale ai fini del "Turismo Rurale" come definito dalla Norma regionale su citata.

Si ritiene pertanto che, ove non emergano differenti condizioni derivanti dal procedimento penale in atto, sia doveroso procedere ad un accertamento di conformità che valuti non solo la conformità delle opere interne così come costruite, ma anche la destinazione d'uso abitativa turistico rurale. Pare allo scrivente che il pagamento degli oneri di Urbanizzazione non possa, da solo, conformizzare un uso abitativo "residenziale" che in zona agricola è consentito (e lo era anche ai sensi del D.A 2266/U- applicabile prima dell'adozione della direttiva agricola) solo per la conduzione dell'azienda.

Sembra infine, a parere dello scrivente, che sia allo stato attuale della norma non corretto dichiarare che l'immobile possa assumere una destinazione "abitativa turistica".

La destinazione abitativa in zona agricola è ad oggi una destinazione "eventuale", si può determinare solo se si determinano alcune condizioni (conduzione del fondo o uso in ambito di Turismo Rurale), ovvero se la medesima destinazione sia stata assunta in esito ad un sanatoria edilizia (la Legge n.47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n.326/2003). Non trova in questo caso applicabilità quanto previsto dall'art. 40, comma 6 della Legge n.47/1985 in quanto un eventuale cambiamento di destinazione è avvenuto dal 2005 in poi.

Si riporta quanto sopra al solo fine di informare il Giudice e le parti senza in alcun modo voler entrare nel merito delle azioni giudiziarie già citate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è l'esito di un lungo processo di trasformazione di un complesso edilizio ad uso residenziale posto in area agricola ed edificato prima dell'entrata in vigore della Legge n. 367/1967 (Legge Ponte)

La procedura è così ricostruita:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA N° 16 DEL 23/02/2005
- 2) DIA DEL 11/11/2005, PROT 19792
- 3) DIA DEL 23/05/2006, PROT 9107
- 4) DIA DEL 2007, PROT 17858
- 5) AUTORIZZAZIONE DEL 04/06/2009
- 6) CONCESSIONE EDILIZIA N°2 DEL 24/02/2011
- 7) SUAPE PROT IN DATA 25/08/2014
- 8) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ IN DATA 5/02/2014

Si precisa che pur apparendo formalmente corretto l'iter amministrativo (al di là di una serie di irregolarità formali come ad esempio l'assenza di certificati di inizio e fine lavori) e fatti salvi aspetti non riscontrabili dallo scrivente in base alla lettura della documentazione acquisita dal fascicolo del comune e sopraelencata, gli immobili risultano ad oggi oggetto di sequestro giudiziario per motivazioni riconducibili ad irregolarità urbanistiche. Come riportato nei sigilli riscontrati all'ingresso dell'immobile: Decreto di sequestro preventivo del 29/07/2021 adottato nell'ambito del procedimento penale RNR n. 3564/2019 Procura della Repubblica di Cagliari - R. G.I.P. n. 3495/2021.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'immobile presenta alcune difformità tra gli elaborati di progetto assentiti e lo stato dei luoghi. Tali difformità sono state riportate nell'elaborato grafico di rilievo allegato alla presente.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Dall'analisi degli elaborati di progetto depositati in comune e dalle valutazioni eseguite durante il sopralluogo è possibile stimare che:

Le Fondazioni risultano eseguite in cemento armato;

l'Esposizione prevalente è a sud Est ma con un affaccio posteriore a nord ovest;

l'altezza interna utile è di metri 2.70 per i primi due livelli e di metri 2.10 (medi) per il piano sottotetto;

le strutture verticali risultano realizzate con muratura portante, pilastri e travi la cui organizzazione dimensionale non risulta indicata in alcun elaborato specifico;

i solai risultano in laterocemento con travetti di orditura su travi o muri perimetrali, la copertura è realizzata con solaio in laterocemento secondo una giacitura a padiglione;

il manto di copertura è realizzato in tegole tipo coppo invecchiato;

le pareti esterne sono rivestite in pietra e quelle interne hanno una finitura di tipo civile liscia con colorazione bianca;

le pavimentazioni interne sono in ceramica ad eccezione di quelle delle scale che risultano realizzate in marmo tipo biancone finito con bocciarda;

gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera e presentano un oscuramento eseguito con persiane in legno;

le porte interne risultano realizzate in legno e laccate con colori chiari;

gli intradossi dei solai sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati di bianco;

le scale sono realizzate in calcestruzzo armato con un andamento elicoidale di difficile percorrenza;

sono presenti gli impianti elettrici, idrico-fognario e citofonico;

è presente anche l'impianto di condizionamento realizzato con unità singole e dual del tipo Aria - Aria ad espansione diretta. Per tutti questi impianti non sono stati reperiti progetti e/o dichiarazioni di corretta posa in opera. Essendo tuttavia possibile affermare che gli stessi risultano realizzati prima dell'entrata in vigore

della Legge 37/2008, gli stessi possono essere conformizzabili, a carico dell'acquirente, attraverso il rilascio di una dichiarazione di rispondenza fatta ai sensi della Legge 37/08.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile è cointestato in misura di un mezzo ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalla lettura dell'atto di provenienza allegato si evince che alla data della stipula il primo risultava coniugato in regime di comunione di beni, mentre il secondo risultava non coniugato. Lo scrivente CTU non ha potuto eseguire nessuna altra verifica circa lo stato dei debitori in quanto gli stessi risiedono nel Regno Unito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente oggetto di sequestro giudiziario nell'ambito di una procedura promossa dalla Procura della Repubblica di Cagliari. Risulta nominato un Custode Giudiziario dal parte della stessa Procura.

Ove venisse meno tale stato di sequestro è possibile affermare che i proprietari degli immobili non hanno eletto domicilio presso gli stessi immobili e che gli stessi non risultano occupati da alcuno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un regolamento condominiale che viene citato nell'atto di provenienza dell'immobile. Lo stesso è stato richiesto al rappresentante legale del condominio e viene allegato alla presente.

La situazione debitoria nei confronti del condominio risulta in apposito allegato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Negli atti di provenienza viene indicato che l'intero fabbricato, e quindi anche l'immobile oggetto di vendita, è gravato da una serie di servitù derivanti dalla presenza di impianti condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere due unità immobiliari distinte ed autonome. Lo spazio del giardino antistante e del cortile posteriore risulta di pertinenza di ognuno degli immobili secondo le proiezioni degli stessi sui rispettivi spazi. Le superfici sono indicate nei rispettivi accatastamenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2  
L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio edificato a ridosso della Strada Statale 195 al km 33. L'accesso al lotto di pertinenza avviene da uno stradello non asfaltato che si innesta sulla Via dei Pianeti a pochi metri di distanza dall'innesto con la Strada Statale 195. Il complesso edilizio, che comprende 16 unità immobiliari si sviluppa in maniera rettilinea e si articola su due livelli più un piano sottotetto. Il medesimo è inserito all'interno di un insieme di spazi destinati a giardino di pertinenza delle varie unità immobiliari. L'immobile che fa parte del Lotto 1, distinto al foglio 53 de catasto del Comune di Pula alla particella 594 sub-41, è posizionato nella parte marginale del complesso ed ha una esposizione prevalente a SUD-SUD EST. Lo stesso si articola su tre livelli a partire da quello terreno che risulta prospiciente su un ampio giardino condominiale. L'affaccio posteriore, presente al solo piano terra, risulta esposto a NORD-NORD OVEST ed ha un affaccio ad un cortile interno condiviso con l'unità immobiliare costituente il Lotto-2 della medesima procedura di vendita. Il piano terra è costituito da un soggiorno di ingresso, da un angolo cottura, da un bagno e da una stanza da letto doppia. Il primo piano, a cui si giunge con una scala a sviluppo elicoidale non di facile percorrenza, è costituito da una stanza doppia, da un bagno e da una cabina armadio. L'ultimo piano, che nel progetto assentito risulta essere destinato a locale di sgombero, è, nella realtà caratterizzato da una stanza da letto, da un bagno e da una cabina armadio. L'altezza media di tale ultimo piano sottotetto risulta essere di metri 2.10 non rendendo possibile alcuna riqualificazione a fini abitativi del medesimo locale. Le finiture risultano di buona qualità e lo stato di conservazione dell'immobile è buono con la sola eccezione del piano terra nel quale sono presenti i segni dei umidità di risalita dal pavimento. Gli impianti elettrici, idraulici e di condizionamento appaiono funzionare anche se agli atti non sono state rinvenute certificazioni ( ex. 49/90 o ex 37/08). Risulta dagli atti che gli allacci idrico fognari siano eseguiti alla rete ABBANOIA. La viabilità interna al lotto consente di giungere nell'ampio giardino condominiale posto di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare dove ampia è l'area utilizzabile per il parcheggio di autoveicoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 594, Sub. 41, Categoria A2, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 222.495,28  
Si è proceduto eseguendo una media tra i seguenti valori: Valore OMI Valore medio di mercato Valore per confronto diretto Il tutto come meglio illustrato nella allegata relazione di stima

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Pula (CA) - S.S. 195 km<br>33- Residenza<br>Gabriele, piano T-1-2 | 103,39 mq                | 2.152,00 €/mq   | € 222.495,28       | 100,00           | € 222.495,28 |

Valore di stima: € 222.495,28

### Deprezamenti

| Descrizione                               | Tipo | Valore  |
|---|------|---------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica     | €    | 5.000   |
| Rischio assunto per mancata garanzia      | €    | 7.000   |
| Spese condominiali insolute               | €    | 2.797,7 |
| Stato d'uso e di manutenzione             | €    | 5.000   |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | €    | 5.000   |

**Valore finale di stima: € 197.697,58**

A seguito dell'analisi dettagliata della situazione dell'immobile, anche alla luce dello stato giuridico derivante dal sequestro in atto, e considerando i prezzi di mercato degli interventi di adeguamento urbanistico, si sono indicati degli importi a deprezzamento che nel loro insieme vanno ad incidere sul prezzo dell'immobile oggetto di vendita.

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2  
 L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio edificato a ridosso della Strada Statale 195 al km 33. L'accesso al lotto di pertinenza avviene da uno stradello non asfaltato che si innesta sulla Via dei Pianeti a pochi metri di distanza dall'innesto con la Strada Statale 195. Il complesso edilizio, che comprende 16 unità immobiliari si sviluppa in maniera rettilinea e si articola su due livelli più un piano sottotetto. Il medesimo è inserito all'interno di un insieme di spazi destinati a giardino di pertinenza delle varie unità immobiliari. L'immobile che fa parte del Lotto 2, distinto al foglio 53 de catasto del Comune di Pula alla particella 594 sub-40 e sub 22, è posizionato nella parte marginale del complesso ed ha una esposizione prevalente a SUD-SUD EST. Lo stesso si articola su tre livelli a partire da quello terreno che risulta prospiciente su un ampio giardino condominiale. L'affaccio posteriore, presente al solo piano terra, risulta esposto a NORD-NORD OVEST ed ha un affaccio ad un cortile interno condiviso con l'unità immobiliare costituente il Lotto-1 della medesima procedura di vendita. Il piano terra è costituito da un soggiorno di ingresso, da un angolo cottura, da un bagno e due stanza da letto doppie. Il primo piano, a cui si giunge con una scala a sviluppo elicoidale non di facile percorrenza, è costituito da una stanza doppia, da un bagno e da una cabina armadio. L'ultimo piano, che nel progetto assentito risulta essere destinato a locale di sgombero, è, nella realtà caratterizzato da una stanza da letto, da un bagno e da una cabina armadio. L'altezza media di tale ultimo piano sottotetto risulta essere di metri

2.10 non rendendo possibile alcuna riqualificazione a fini abitativi del medesimo locale. Le finiture risultano di buona qualità e lo stato di conservazione dell'immobile è buono con la sola eccezione del piano terra nel quale sono presenti i segni di umidità di risalita dal pavimento. Gli impianti elettrici, idraulici e di condizionamento appaiono funzionare anche se agli atti non sono state rinvenute certificazioni ( ex. 49/90 o ex 37/08). Risulta dagli atti che gli allacci idrico fognari siano eseguiti alla rete ABBANOIA. La viabilità interna al lotto consente di giungere nell'ampio giardino condominiale posto di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare dove ampia è l'area utilizzabile per il parcheggio di autoveicoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 594, Sub. 40, Categoria A2, Graffato SI - Fg. 53, Part. 594, Sub. 22, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 247.480,08

Si è proceduto eseguendo una media tra i seguenti valori: Valore OMI Valore medio di mercato Valore per confronto diretto Il tutto come meglio illustrato nella allegata relazione di stima

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 -<br>Appartamento<br>Pula (CA) - S.S. 195 km<br>33- Residenza<br>Gabriele, piano T-1-2 | 111,24 mq                | 222.474,00 €/mq | € 247.480,08       | 100,00           | € 247.480,08 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 247.480,08 |

Valore di stima: € 247.480,08

### Deprezzamenti

| Descrizione                               | Tipo | Valore  |
|---|------|---------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica     | €    | 5.000   |
| Rischio assunto per mancata garanzia      | €    | 7.000   |
| Spese condominiali insolute               | €    | 2.797,7 |
| Stato d'uso e di manutenzione             | €    | 5.000   |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | €    | 5.000   |

**Valore finale di stima: € 222.682,38**



A seguito dell'analisi dettagliata della situazione dell'immobile, anche alla luce dello stato giuridico derivante dal sequestro in atto, e considerando i prezzi di mercato degli interventi di adeguamento urbanistico, si sono indicati degli importi a deprezzamento che nel loro insieme vanno ad incidere sul prezzo dell'immobile oggetto di vendita.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile è attualmente sottoposto a sequestro.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quartu Sant'Elena, li 23/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sannio Antonio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - SITUAZIONE DEBITORIA VERSO CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - RILIEVO LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - RILIEVO LOTTO 2
- ✓ Visure e schede catastali - VISURE LOTTO 1
- ✓ Visure e schede catastali - VISURE LOTTO 2

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2  
L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio edificato a ridosso della Strada Statale 195 al km 33. L'accesso al lotto di pertinenza avviene da uno stradello non asfaltato che si innesta sulla Via dei Pianeti a pochi metri di distanza dall'innesto con la Strada Statale 195. Il complesso edilizio, che comprende 16 unità immobiliari si sviluppa in maniera rettilinea e si articola su due livelli più un piano sottotetto. Il medesimo è inserito all'interno di un insieme di spazi destinati a giardino di pertinenza delle varie unità immobiliari. L'immobile che fa parte del Lotto 1, distinto al foglio 53 de catasto del Comune di Pula alla particella 594 sub-41, è posizionato nella parte marginale del complesso ed ha una esposizione prevalente a SUD-SUD EST. Lo stesso si articola su tre livelli a partire da quello terreno che risulta prospiciente su un ampio giardino condominiale. L'affaccio posteriore, presente al solo piano terra, risulta esposto a NORD-NORD OVEST ed ha un affaccio ad un cortile interno condiviso con l'unità immobiliare costituente il Lotto-2 della medesima procedura di vendita. Il piano terra è costituito da un soggiorno di ingresso, da un angolo cottura, da un bagno e da una stanza da letto doppia. Il primo piano, a cui si giunge con una scala a sviluppo elicoidale non di facile percorrenza, è costituito da una stanza doppia, da un bagno e da una cabina armadio. L'ultimo piano, che nel progetto assentito risulta essere destinato a locale di sgombero, è, nella realtà caratterizzato da una stanza da letto, da un bagno e da una cabina armadio. L'altezza media di tale ultimo piano sottotetto risulta essere di metri 2.10 non rendendo possibile alcuna riqualificazione a fini abitativi del medesimo locale. Le finiture risultano di buona qualità e lo stato di conservazione dell'immobile è buono con la sola eccezione del piano terra nel quale sono presenti i segni dei umidità di risalita dal pavimento. Gli impianti elettrici, idraulici e di condizionamento appaiono funzionare anche se agli atti non sono state rinvenute certificazioni ( ex. 49/90 o ex 37/08). Risulta dagli atti che gli allacci idrico fognari siano eseguiti alla rete ABBANOVA. La viabilità interna al lotto consente di giungere nell'ampio giardino condominiale posto di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare dove ampia è l'area utilizzabile per il parcheggio di autoveicoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 594, Sub. 41, Categoria A2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato, prima nell'entrata in vigore della legge 765/1967, come residenza in zona agricola, destinata ad accogliere i lavoratori stagionali impiegati nell'azienda. Lo stesso immobile risulta frutto di una ristrutturazione edilizia compiuta in più fasi, assentite dal Comune di Pula, tra il 2005 ed il 2014. In modo particolare con la concessione edilizia n° 16 del 23/02/2005 viene dichiarato in premessa che lo stesso immobile, che risulta aver perso la funzione originaria di supporto all'attività produttiva dell'azienda, una volta ristrutturato, sarebbe stato "...da utilizzare a fini residenziali anche, laddove possibile a sostegno dell'azienda." Congiuntamente alla ristrutturazione del 2005 risultano versati gli oneri di urbanizzazione per un importo di € 6571,30. Alla concessione n° 16 del 2005 segue una DIA dell'ottobre 2005, in variante alla predetta concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005 in cui vengono apportate alcune modifiche ad infissi ed elementi edilizi senza alterare però quanto dichiarato in termini di destinazione d'uso. Risulta inoltre agli atti del Comune, dallo scrivente acquisiti attraverso il Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale su autorizzazione del Pubblico Ministero, una DIA del 2/07/2007 (prot. 12830) nella quale si dichiara di realizzare un corpo scala aggiuntivo e dal quale di evince che risulterebbero agli atti (dallo scrivente non potuti acquisire in quanto non presenti agli atti del CFVA e non forniti dal Comune in quanto, come dichiarato dall'ufficio comunale non reperiti) una ulteriore DIA in data 23/05/2006 prot. 9107, sempre in variante alla Concessione n°16 ( il cui contenuto è non conosciuto dallo scrivente). Tutti gli altri titoli presenti in atti risultano successivi alla data di vendita degli immobili oggetto di pignoramento e riguardano evidentemente altre parti del complesso edilizio. Si da atto che alla data della presente perizia, l'intero complesso edilizio e quindi anche gli immobili oggetto di pignoramento, risultano



oggetto di decreto di sequestro preventivo del 29/07/2021 adottato nell'ambito del procedimento penale RNR n. 3564/2019 Procura della Repubblica di Cagliari - R. G.I.P. n. 3495/2021. I motivi del sequestro sono da ricondurre a presunte violazioni in materia Urbanistica. Dalle verifiche effettuate la trascrizione del predetto decreto risulta eseguita in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento. Per completezza di informazione si precisa quanto segue: Alla data del rilascio della Concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005 erano in vigore le seguenti norme: 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA 3 agosto 1994, n. 228. Direttive per le zone agricole - Articolo 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45. ... Art.4 - Restauro e ampliamento... comma 2: La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico."... Art. 11 - Norma transitoria.... comma. 1. " I Comuni sono tenuti ad adeguare i P.U.C. alle presenti direttive entro un anno dalla data della loro pubblicazione. Fino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici di adeguamento dei P.U.C alle presenti direttive si applicano le norme di cui al D.A. 22 dicembre 1983 2266/U e restano comunque in vigore le norme e le prescrizioni degli attuali strumenti urbanistici comunali." Alla data della DIA dell'ottobre 2005, in variante alla predetta concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005, erano in vigore le seguenti norme: 2) VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI PULA, adottata in data 27/07/2005 (11 anni dopo la norma regionale e due mesi dopo la citata Concessione edilizia n°16), con deliberazione del Consiglio comunale. Viene recepita la direttiva regionale per le zone agricole, integrando le norme di attuazione del Programma di attuazione del 1998. In modo particolare tale direttiva prevedeva che : "... per gli edifici dismessi o non più funzionali all'azienda agricola, è permesso il recupero dei volumi esistenti, con esclusione delle strutture chiaramente precarie quali tettoie, porcilaie, ovili fatiscenti, ecc. Nel recupero di tali edifici esistenti è consentita la variazione d'uso esclusivamente per le seguenti destinazioni: turismo rurale che può comprendere la ristorazione, la vendita di prodotti tipici della zona o della regione. E' permessa quando possibile la ricettività turistica, con un massimo di 20 posti letto riferibili all'intera azienda originale ed ai volumi esistenti. ....". 3) Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 27. Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21..... Art.8.Turismo rurale... comma 1. Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano. Art.9 Soggetti legittimati all'esercizio del turismo rurale 1. Possono svolgere attività di turismo rurale alle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 7 i seguenti operatori: a) gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli od associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura; b) gestori di servizi di organizzazione e di supporto alle attività sportive Giova infine ricordare la cosa prevede la Norma Regionale in materia di Cambiamento di destinazione d'uso: Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23, Norme regionali di controllo, dell'attività urbanistico-edilizia,.... Art. 11 Mutamenti della destinazione d'uso.... Comma 11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio. In conclusione lo scrivente CTU dichiara di aver appreso - per il tramite dell'amministratore di Condominio (attuale custode giudiziario nominato dalla Procura della Repubblica) - che sin dalla data di acquisto da parte dei debitori gli immobili oggetto di pignoramento sono stati affidati ad una agenzia che li ha sempre utilizzati ai fini di ricezione turistica stagionale. Lo stesso Custode ha affermato che non gli risulta che i Debitori abbiano mai utilizzato gli immobili in oggetto per risiedervi a qualunque titolo. Tuttavia lo scrivente CTU afferma che a suo giudizio, sulla base della documentazione riscontrata negli atti del comune e di quanto previsto dalla norma, pur non

essendoci un problema di legittimità sulle cubature eseguite, esiste un problema di destinazione d'uso. Fatto salvo l'uso abitativo, è evidente che lo stesso debba essere confinato in ciò che, il Programma di fabbricazione prevedeva alla data dell'ottenimento del titolo edilizio. Risulta peraltro non esaustiva la destinazione dichiarata nella relazione del progetto allegato alla Concessione edilizia n° 16 del 2005 (da utilizzare a fini residenziali anche, laddove possibile a sostegno dell'azienda). All'epoca della concessione edilizia n° 16, il comune non aveva ancora approvato definitivamente la VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI PULA, adottata in data 27/07/2005 che recepiva la direttiva regionale per le zone agricole nella quale veniva reso possibile l'uso residenziale ai fini del "Turismo Rurale" come definito dalla Norma regionale su citata. Si ritiene pertanto che, ove non emergano differenti condizioni derivanti dal procedimento penale in atto, sia doveroso procedere ad un accertamento di conformità che valuti non solo la conformità delle opere interne così come costruite, ma anche la destinazione d'uso abitativa turistico rurale. Pare allo scrivente che il pagamento degli oneri di Urbanizzazione non possa, da solo, conformizzare un uso abitativo "residenziale" che in zona agricola è consentito (e lo era anche ai sensi del D.A 2266/U- applicabile prima dell'adozione della direttiva agricola) solo per la conduzione dell'azienda. Sembra infine, a parere dello scrivente, che sia allo stato attuale della norma non corretto dichiarare che l'immobile possa assumere una destinazione "abitativa turistica". La destinazione abitativa in zona agricola è ad oggi una destinazione "eventuale", si può determinare solo se si determinano alcune condizioni (conduzione del fondo o uso in ambito di Turismo Rurale), ovvero se la medesima destinazione sia stata assunta in esito ad un sanatoria edilizia (la Legge n.47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n.326/2003). Non trova in questo caso applicabilità quanto previsto dall'art. 40, comma 6 della Legge n.47/1985 in quanto un eventuale cambiamento di destinazione è avvenuto dal 2005 in poi. Si riporta quanto sopra al solo fine di informare il Giudice e le parti senza in alcun modo voler entrare nel merito delle azioni giudiziarie già citate.

**Prezzo base d'asta: € 197.697,58**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2  
L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio edificato a ridosso della Strada Statale 195 al km 33. L'accesso al lotto di pertinenza avviene da uno stradello non asfaltato che si innesta sulla Via dei Pianeti a pochi metri di distanza dall'innesto con la Strada Statale 195. Il complesso edilizio, che comprende 16 unità immobiliari si sviluppa in maniera rettilinea e si articola su due livelli più un piano sottotetto. Il medesimo è inserito all'interno di un insieme di spazi destinati a giardino di pertinenza delle varie unità immobiliari. L'immobile che fa parte del Lotto 2, distinto al foglio 53 de catasto del Comune di Pula alla particella 594 sub-40 e sub 22, è posizionato nella parte marginale del complesso ed ha una esposizione prevalente a SUD-SUD EST. Lo stesso si articola su tre livelli a partire da quello terreno che risulta prospiciente su un ampio giardino condominiale. L'affaccio posteriore, presente al solo piano terra, risulta esposto a NORD-NORD OVEST ed ha un affaccio ad un cortile interno condiviso con l'unità immobiliare costituente il Lotto-1 della medesima procedura di vendita. Il piano terra è costituito da un soggiorno di ingresso, da un angolo cottura, da un bagno e due stanza da letto doppie. Il primo piano, a cui si giunge con una scala a sviluppo elicoidale non di facile percorrenza, è costituito da una stanza doppia, da un bagno e da una cabina armadio. L'ultimo piano, che nel progetto assentito risulta essere destinato a locale di sgombero, è, nella realtà caratterizzato da una stanza da letto, da un bagno e da una cabina armadio. L'altezza media di tale ultimo piano sottotetto risulta essere di metri 2.10 non rendendo possibile alcuna riqualificazione a fini abitativi del medesimo locale. Le finiture risultano di buona qualità e lo stato di conservazione dell'immobile è buono con la sola eccezione del piano terra nel quale sono presenti i segni dei umidità di risalita dal pavimento. Gli impianti elettrici, idraulici e di condizionamento appaiono funzionare anche se agli atti non sono state rinvenute certificazioni ( ex. 49/90 o ex 37/08). Risulta dagli atti che gli allacci idrico fognari siano eseguiti alla rete ABBANOIA. La viabilità interna al lotto consente di giungere nell'ampio giardino condominiale posto di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare dove ampia è l'area utilizzabile per il parcheggio di

34 / 40  
34 di 40

autoveicoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 594, Sub. 40, Categoria A2, Graffato SI - Fg. 53, Part. 594, Sub. 22, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato, prima nell'entrata in vigore della legge 765/1967, come residenza in zona agricola, destinata ad accogliere i lavoratori stagionali impiegati nell'azienda. Lo stesso immobile risulta frutto di una ristrutturazione edilizia compiuta in più fasi, assentite dal Comune di Pula, tra il 2005 ed il 2014. In modo particolare con la concessione edilizia n° 16 del 23/02/2005 viene dichiarato in premessa che lo stesso immobile, che risulta aver perso la funzione originaria di supporto all'attività produttiva dell'azienda, una volta ristrutturato, sarebbe stato "...da utilizzare a fini residenziali anche, laddove possibile a sostegno dell'azienda." Congiuntamente alla ristrutturazione del 2005 risultano versati gli oneri di urbanizzazione per un importo di € 6571,30. Alla concessione n° 16 del 2005 segue una DIA dell'ottobre 2005, in variante alla predetta concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005 in cui vengono apportate alcune modifiche ad infissi ed elementi edilizi senza alterare però quanto dichiarato in termini di destinazione d'uso. Risulta inoltre agli atti del Comune, dallo scrivente acquisiti attraverso il Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale su autorizzazione del Pubblico Ministero, una DIA del 2/07/2007 (prot. 12830) nella quale si dichiara di realizzare un corpo scala aggiuntivo e dal quale si evince che risulterebbero agli atti (dallo scrivente non potuti acquisire in quanto non presenti agli atti del CFVA e non forniti dal Comune in quanto, come dichiarato dall'ufficio comunale non reperiti) una ulteriore DIA in data 23/05/2006 prot. 9107, sempre in variante alla Concessione n°16 ( il cui contenuto è non conosciuto dallo scrivente). Tutti gli altri titoli presenti in atti risultano successivi alla data di vendita degli immobili oggetto di pignoramento e riguardano evidentemente altre parti del complesso edilizio. Si da atto che alla data della presente perizia, l'intero complesso edilizio e quindi anche gli immobili oggetto di pignoramento, risultano oggetto di decreto di sequestro preventivo del 29/07/2021 adottato nell'ambito del procedimento penale RNR n. 3564/2019 Procura della Repubblica di Cagliari - R. G.I.P. n. 3495/2021. I motivi del sequestro sono da ricondurre a presunte violazioni in materia Urbanistica. Dalle verifiche effettuate la trascrizione del predetto decreto risulta eseguita in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento. Per completezza di informazione si precisa quanto segue: Alla data del rilascio della Concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005 erano in vigore le seguenti norme: 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA 3 agosto 1994, n. 228. Direttive per le zone agricole - Articolo 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45. ... Art.4 - Restauro e ampliamento... comma 2: La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico."... Art. 11 - Norma transitoria.... comma. 1. " I Comuni sono tenuti ad adeguare i P.U.C. alle presenti direttive entro un anno dalla data della loro pubblicazione. Fino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici di adeguamento dei P.U.C alle presenti direttive si applicano le norme di cui al D.A. 22 dicembre 1983 2266/U e restano comunque in vigore le norme e le prescrizioni degli attuali strumenti urbanistici comunali." Alla data della DIA dell'ottobre 2005, in variante alla predetta concessione Edilizia n° 16 del 23/02/2005, erano in vigore le seguenti norme: 2) VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI PULA, adottata in data 27/07/2005 (11 anni dopo la norma regionale e due mesi dopo la citata Concessione edilizia n°16), con deliberazione del Consiglio comunale. Viene recepita la direttiva regionale per le zone agricole, integrando le norme di attuazione del Programma di attuazione del 1998. In modo particolare tale direttiva prevedeva che : "... per gli edifici dismessi o non più funzionali all'azienda agricola, è permesso il recupero dei volumi esistenti, con esclusione delle strutture chiaramente precarie quali tettoie, porcilaie, ovili fatiscenti, ecc. Nel recupero di tali edifici esistenti è consentita la variazione d'uso esclusivamente per le seguenti destinazioni: turismo rurale che può comprendere la ristorazione, la vendita di prodotti tipici della zona o della regione. E' permessa quando possibile la ricettività turistica, con un massimo di 20 posti letto riferibili all'intera azienda originale ed ai volumi esistenti. ....". 3) Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 27. Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21..... Art.8.Turismo rurale... comma 1. Per turismo rurale si

intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano. Art.9 Soggetti legittimati all'esercizio del turismo rurale 1. Possono svolgere attività di turismo rurale alle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 7 i seguenti operatori: a) gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli od associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura; b) gestori di servizi di organizzazione e di supporto alle attività sportive Giova infine ricordare la cosa prevede la Norma Regionale in materia di Cambiamento di destinazione d'uso: Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23, Norme regionali di controllo, dell'attività urbanistico-edilizia,.... Art. 11 Mutamenti della destinazione d'uso.... Comma 11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio. In conclusione lo scrivente CTU dichiara di aver appreso - per il tramite dell'amministratore di Condominio (attuale custode giudiziario nominato dalla Procura della Repubblica) - che sin dalla data di acquisto da parte dei debitori gli immobili oggetto di pignoramento sono stati affidati ad una agenzia che li ha sempre utilizzati ai fini di ricezione turistica stagionale. Lo stesso Custode ha affermato che non gli risulta che i Debitori abbiano mai utilizzato gli immobili in oggetto per risiedervi a qualunque titolo. Tuttavia lo scrivente CTU afferma che a suo giudizio, sulla base della documentazione riscontrata negli atti del comune e di quanto previsto dalla norma, pur non essendoci un problema di legittimità sulle cubature eseguite, esiste un problema di destinazione d'uso. Fatto salvo l'uso abitativo, è evidente che lo stesso debba essere confinato in ciò che, il Programma di fabbricazione prevedeva alla data dell'ottenimento del titolo edilizio. Risulta peraltro non esaustiva la destinazione dichiarata nella relazione del progetto allegato alla Concessione edilizia n° 16 del 2005 (da utilizzare a fini residenziali anche, laddove possibile a sostegno dell'azienda). All'epoca della concessione edilizia n° 16, il comune non aveva ancora approvato definitivamente la VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI PULA, adottata in data 27/07/2005 che recepiva la direttiva regionale per le zone agricole nella quale veniva reso possibile l'uso residenziale ai fini del "Turismo Rurale" come definito dalla Norma regionale su citata. Si ritiene pertanto che, ove non emergano differenti condizioni derivanti dal procedimento penale in atto, sia doveroso procedere ad un accertamento di conformità che valuti non solo la conformità delle opere interne così come costruite, ma anche la destinazione d'uso abitativa turistico rurale. Pare allo scrivente che il pagamento degli oneri di Urbanizzazione non possa, da solo, conformizzare un uso abitativo "residenziale" che in zona agricola è consentito (e lo era anche ai sensi del D.A 2266/U- applicabile prima dell'adozione della direttiva agricola) solo per la conduzione dell'azienda. Sembra infine, a parere dello scrivente, che sia allo stato attuale della norma non corretto dichiarare che l'immobile possa assumere una destinazione "abitativa turistica". La destinazione abitativa in zona agricola è ad oggi una destinazione "eventuale", si può determinare solo se si determinano alcune condizioni (conduzione del fondo o uso in ambito di Turismo Rurale), ovvero se la medesima destinazione sia stata assunta in esito ad un sanatoria edilizia (la Legge n.47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n.326/2003). Non trova in questo caso applicabilità quanto previsto dall'art. 40, comma 6 della Legge n.47/1985 in quanto un eventuale cambiamento di destinazione è avvenuto dal 2005 in poi. Si riporta quanto sopra al solo fine di informare il Giudice e le parti senza in alcun modo voler entrare nel merito delle azioni giudiziarie già citate.

**Prezzo base d'asta: € 222.682,38**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.697,58**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 53, Part. 594, Sub. 41,<br>Categoria A2, Graffato si  | <b>Superficie</b> | 103,39 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile risulta in uno stato di conservazione medio. La parte esterna appare meritevole di interventi di manutenzione straordinaria e nella parte interna sono visibili segni di risalita di umidità dal piano delle fondazioni. Nel complesso tuttavia gli immobili sono in un buono stato di conservazione. Gli infissi esterni ed in modo particolare le persiane risultano interessate da un processo di deperimento a causa dell'esposizione alle intemperie ed è evidente l'assenza di manutenzione.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio edificato a ridosso della Strada Statale 195 al km 33. L'accesso al lotto di pertinenza avviene da uno stradello non asfaltato che si innesta sulla Via dei Pianeti a pochi metri di distanza dall'innesto con la Strada Statale 195. Il complesso edilizio, che comprende 16 unità immobiliari si sviluppa in maniera rettilinea e si articola su due livelli più un piano sottotetto. Il medesimo è inserito all'interno di un insieme di spazi destinati a giardino di pertinenza delle varie unità immobiliari. L'immobile che fa parte del Lotto 1, distinto al foglio 53 de catasto del Comune di Pula alla particella 594 sub-41, è posizionato nella parte marginale del complesso ed ha una esposizione prevalente a SUD-SUD EST. Lo stesso si articola su tre livelli a partire da quello terreno che risulta prospiciente su un ampio giardino condominiale. L'affaccio posteriore, presente al solo piano terra, risulta esposto a NORD-NORD OVEST ed ha un affaccio ad un cortile interno condiviso con l'unità immobiliare costituente il Lotto-2 della medesima procedura di vendita. Il piano terra è costituito da un soggiorno di ingresso, da un angolo cottura, da un bagno e da una stanza da letto doppia. Il primo piano, a cui si giunge con una scala a sviluppo elicoidale non di facile percorrenza, è costituito da una stanza doppia, da un bagno e da una cabina armadio. L'ultimo piano, che nel progetto assentito risulta essere destinato a locale di sgombero, è, nella realtà caratterizzato da una stanza da letto, da un bagno e da una cabina armadio. L'altezza media di tale ultimo piano sottotetto risulta essere di metri 2.10 non rendendo possibile alcuna riqualificazione a fini abitativi del medesimo locale. Le finiture risultano di buona qualità e lo stato di conservazione dell'immobile è buono con la sola eccezione del piano terra nel quale sono presenti i segni di umidità di risalita dal pavimento. Gli impianti elettrici, idraulici e di condizionamento appaiono funzionare anche se agli atti non sono state rinvenute certificazioni ( ex. 49/90 o ex 37/08). Risulta dagli atti che gli allacci idrico fognari siano eseguiti alla rete ABBANOVA. La viabilità interna al lotto consente di giungere nell'ampio giardino condominiale posto di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare dove ampia è l'area utilizzabile per il parcheggio di autoveicoli. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |           |



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 222.682,38**

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |   |              |     |
|---------------------------------|---|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>              | Pula (CA) - S.S. 195 km 33- Residenza Gabriele, piano T-1-2 |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà   | <b>Quota</b> | 1/1 |

|   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 53, Part. 594, Sub. 40,<br>Categoria A2, Graffato SI - Fg. 53,<br>Part. 594, Sub. 22, Categoria A2,<br>Graffato SI   | <b>Superficie</b> | 111,24 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile risulta in uno stato di conservazione medio. La parte esterna appare meritevole di interventi di manutenzione straordinaria e nella parte interna sono visibili segni di risalita di umidità dal piano delle fondazioni. Nel complesso tuttavia gli immobili sono in un buono stato di conservazione. Gli infissi esterni ed in modo particolare le persiane risultano interessate da un processo di deperimento a causa dell'esposizione alle intemperie ed è evidente l'assenza di manutenzione.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile edificato all'interno di un complesso edilizio edificato a ridosso della Strada Statale 195 al km 33. L'accesso al lotto di pertinenza avviene da uno stradello non asfaltato che si innesta sulla Via dei Pianeti a pochi metri di distanza dall'innesto con la Strada Statale 195. Il complesso edilizio, che comprende 16 unità immobiliari si sviluppa in maniera rettilinea e si articola su due livelli più un piano sottotetto. Il medesimo è inserito all'interno di un insieme di spazi destinati a giardino di pertinenza delle varie unità immobiliari. L'immobile che fa parte del Lotto 2, distinto al foglio 53 de catasto del Comune di Pula alla particella 594 sub-40 e sub 22, è posizionato nella parte marginale del complesso ed ha una esposizione prevalente a SUD-SUD EST. Lo stesso si articola su tre livelli a partire da quello terreno che risulta prospiciente su un ampio giardino condominiale. L'affaccio posteriore, presente al solo piano terra, risulta esposto a NORD-NORD OVEST ed ha un affaccio ad un cortile interno condiviso con l'unità immobiliare costituente il Lotto-1 della medesima procedura di vendita. Il piano terra è costituito da un soggiorno di ingresso, da un angolo cottura, da un bagno e due stanza da letto doppie. Il primo piano, a cui si giunge con una scala a sviluppo elicoidale non di facile percorrenza, è costituito da una stanza doppia, da un bagno e da una cabina armadio. L'ultimo piano, che nel progetto assentito risulta essere destinato a locale di sgombero, è, nella realtà caratterizzato da una stanza da letto, da un bagno e da una cabina armadio. L'altezza media di tale ultimo piano sottotetto risulta essere di metri 2.10 non rendendo possibile alcuna riqualificazione a fini abitativi del medesimo locale. Le finiture risultano di buona qualità e lo stato di conservazione dell'immobile è buono con la sola eccezione del piano terra nel quale sono presenti i segni dei umidità di risalita dal pavimento. Gli impianti elettrici, idraulici e di condizionamento appaiono funzionare anche se agli atti non sono state rinvenute certificazioni ( ex. 49/90 o ex 37/08). Risulta dagli atti che gli allacci idrico fognari siano eseguiti alla rete ABBANOIA. La viabilità interna al lotto consente di giungere nell'ampio giardino condominiale posto di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare dove ampia è l'area utilizzabile per il parcheggio di autoveicoli. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PULA (CA) - S.S. 195 KM 33- RESIDENZA GABRIELE, PIANO T-1-2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CAGLIARI il 24/07/2008  
Reg. gen. 25879 - Reg. part. 4940  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 600.000,00  
Spese: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 4,82 %  
Rogante: GIUA MARASSI VITTORIO  
Data: 23/07/2008  
N° repertorio: 130750  
N° raccolta: 31371

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a CAGLIARI il 25/03/2021  
Reg. gen. 9015 - Reg. part. 6680  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PULA (CA) - S.S. 195 KM 33- RESIDENZA GABRIELE, PIANO T-1-2

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CAGLIARI il 24/07/2008  
Reg. gen. 25879 - Reg. part. 4940  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Spese: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 4,82 %  
Rogante: GIUA MARASSI VITTORIO  
Data: 23/07/2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 130750

N° raccolta: 31371

**Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 25/03/2021

Reg. gen. 9015 - Reg. part. 6680

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

