

RES 15/2018

PERIZIA C.T.U.

Deb: [REDACTED]

Comune Di Quartu sant'Elena - Via Monaco - Via Lussemburgo



Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09100 (CA)

Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@tiscali.it

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M



Dott. Ing. Stefano Piras

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO : Dott. Ielo Flaminia

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : Ing. Stefano Piras

CAUSA ISCRITTA AL N° 15 Ruolo generale esecuz. civili 2018 - Cron. 7254

Precetto del 17/11/2017 Pignoramento : 22/12/2017,

Debitori:

Creditori Pignoranti:

Creditori Intervenuti:

In data 02/11/2023 il sottoscritto ing. Stefano Piras con studio in Cagliari via V.E. Orlando n° 17, C.F. PRSSFN58R06H659M, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n° 2624, veniva nominato C.T.U. dal G.E. nella procedura in oggetto con il compito di dare risposta ai seguenti Quesiti:

1) **provveda** –prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

Consegnata brevi manu in data 03/05/2024 informativa al debitore, Sig. Claudio Dessi in rappresentanza della proprietà.

Si allega documento sottoscritto per ricevuta dal rappresentante della ditta soggetta all'esecuzione immobiliare.

2 a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

La documentazione di cui all'art. 567 è presente agli atti sotto forma di RELAZIONE NOTARILE redatta dal Notaio D.ssa Frediani Viviana e risultata completa per il bene pignorato

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

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907940928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ditta Attuale:



LOTTO 1

Descrizione Bene:

- QUARTU SANT'ELENA locale deposito in via Olanda s.n.c., - P. S1

C.F. Fg 9 Mapp. 2756 sub 37 Cat. C/2 R.C. € 608,08

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/09/2007 Pratica n. CA0553909 in atti dal 20/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 55376.31/2007)

LOTTO 2

Descrizione Bene:

- QUARTU SANT'ELENA locale ufficio con annesso posto auto scoperto in via Lussemburgo snc, scala "A"- P. T

C.F. Fg 9 Mapp. 2756 sub 6 Cat. A/10 R.C. € 606,84

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/09/2007 Pratica n. CA0553909 in atti dal 20/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 55350.5/2007)

LOTTO 3

Descrizione Bene:

- QUARTU SANT'ELENA locale commerciale in via Monaco - P. T

C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 40 Cat. C/1 R.C. € 3.187,16

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 18/06/2001 Pratica n. 246165 in atti dal 18/06/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7369.1/2001)

LOTTO 4

Descrizione Bene:

- QUARTU SANT'ELENA locale commerciale in via Monaco - P. T

C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 41 Cat. C/1 R.C. € 3.819,10

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 18/06/2001 Pratica n. 246165 in atti dal 18/06/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7369.1/2001)

LOTTO 5

Descrizione Bene:

- QUARTU SANT'ELENA locale garage in via Monaco - P. S1

C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 46 Cat. C/6 R.C. € 95,85.

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 18/06/2001 Pratica n. 246192 in atti dal 18/06/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7370.1/2001)

TRASCRIZIONI afferenti immobili Via Lussemburgo

30/03/1994 NN 4312/6569: Trascrizione Atto Costituzione di Comunione reale - Rogito Notaio Fausto Puxeddu del 08/03/1994 rep. 82748
Soggetti a favore: [REDACTED]

già proprietaria per la piena proprietà dei terreni edificabili in Quartu Sant'Elena individuati nel C.F. al Fg. 9 con le particelle 1924 - 1925 - 1926 - 1928 - 1929 - 1932

E più

Soggetti contro: [REDACTED]

Oggetto Trascrizione: costituzione di comunione reale su più immobile al fine di assegnare in proprietà esclusiva i lotti edificabili facenti parte della lottizzazione "Sa Forada"; La comunione reale è stata costituita con le seguenti quote:

30/03/1994 NN 4310/6570: Trascrizione Atto portante Convenzione Edilizia-

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: [REDACTED]

Oggetto Trascrizione: stipula convenzione Edilizia per l'edificazione ed opere di lottizzazione sui terreni in Quartu Sant'Elena Lottizzazione "Sa Forada"

30/03/1994 NN 4313/6571: Trascrizione Atto di divisione

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: [REDACTED]

Oggetto Trascrizione: viene assegnata alla ditta [REDACTED] l'intera piena proprietà dei terreni in Quartu Sant'Elena censiti nel C.F. al Fg. 9 con le particelle 1916 di mq 96 - 1921 di mq 126 - 1926 di mq 725 - 1929 - di mq 628 - 1932 di mq 701

26/03/1996 NN 4698/6485: Trascrizione portante rettifica all'Atto Costituzione di Comunione reale - Rogito Notaio Fausto Puxeddu del 08/03/1994 rep. 82748

Dott. Ing. Stefano Piras

Soggetti a favore

[redacted] sede in QUARTU SANT'ELENA, C.F. 01578250928, già proprietaria per la piena proprietà dei terreni edificabili in Quartu Sant'Elena individuati nel C.F. al Fg. 9 con le particelle 1924 - 1925 - 1926 - 1928 - 1929 - 1932 E più

Soggetti contro

Oggetto Trascrizione

rettifica all'atto di costituzione di comunione reale su più immobile al fine di assegnare in proprietà esclusiva i lotti edificabili facenti parte della lottizzazione "Sa Forada". La comunione reale è stata costituita con le seguenti quote:

**** In virtù del Tipo Mappale del 21.11.1996 prot. CA0533855 in atti dal 20.09.2007 (n. 161934.1/1996) le particelle in capo alla ditta Impresa di costruzioni Dessi Claudio & C. individuate nel C.F. al Fg. 9 m. 1916 di mq 96 - 1921 di mq 126 - 1926 di mq 725 - 1929 - di mq 628 - 1932 di mq 701 vengono fuse e originano la particella 1924 di mq 2756; contestualmente detta particella viene trasferita al C.F. divenendo Em. e Urbano. Successivamente in forza di Variazione per allineamento mappe del 20.09.2007 prot. CA0533908 in atti dal 20.09.2007 (n. 73132.1/2007) la particella assume il n. 2276

Sulla Particella 2276 è stato edificato il maggior fabbricato contenente i cespiti oggetto di perizia.

Le unità immobiliari individuate attualmente con il mappale 2756 sub § (A/10 - 2,5 vani R.C. euro 60684) e con il mappale 2756 sub 37 (C/2 - mq 208 - R.C. Euro 608,08) sono state originarie della particella 2199 sub 6 e 2199 sub 37 - (Costituzione del 24.04.1997 in atti dal 24.04.1997 (n. A01171.1/1997) in virtù della variazione per Allineamento mappe del 20.09.2007 Pr. CA0533909 in atti dal 20.09.2007 (n. 533505/2007) CAB11416 in atti dal 09/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA (n. 18637.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29.03/2007 Pratica n. CA0239082 in atti dal 29.03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29065.1/2007)

22/01/2018 NN 1398/1728: Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 22.12.2017 - rep.n. 7254/2017, per un credito Euro 287.188,00 oltre interessi e spese.

Soggetti a favore

:

Soggetti contro (fra l'altro)

:

Oggetto Trascrizione

fra altri, piena proprietà dei seguenti fabbricati in Quartu Sant'Elena
C.F. Fg. 9 part. 2199 sub 6, ufficio o studio professionale P.T. Via Lussemburgo
C.F. Fg. 9 part. 2199 sub 37, deposito P. S/1 Via Lussemburgo
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 40, locale commerciale C/1 mq 116 P.T. Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 41, locale commerciale C/1 mq 138 P.T. Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 45, locale commerciale C/6 mq 29 P S/1 Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 46, locale commerciale C/6 mq 29 P S/1 Lottizzazione Domus

Si attesta la piena congruenza dei dati catastali e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

TRASCRIZIONI afferenti immobili Via Monaco

26/08/1998 NN 14688/21339: Trascrizione atto rogito Notaio Fausto Puxeddu in data 30.07.1998 rep. 100134/15248 portante Costituzione di Comunione Reale su più immobili al fine di attuare la lottizzazione ed utilizzazione edificatoria delle aree

Soggetti a favore

[redacted], già proprietaria per la piena proprietà dei terreni edificabili in Quartu Sant'Elena individuati nel C.T. al Fg. 33 con le particelle 2971 - 2974 - 2975 - 2978 - 2972 - 2973 - 2976 - 2977

E più

Soggetti contro (fra l'altro)

:

Dott. Ing. Stefano Piras 030/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@nubac.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Stefano Piras

Oggetto Trascrizione : fra altri, piena proprietà dei seguenti fabbricati in Quartu Sant'Elena
C.F. Fg. 33 part. 2971 - 2974 - 2975 - 2978 - 2972 - 2973 - 2976 - 2977";
La comunione reale è stata costituita con le seguenti quote:

[REDACTED]

26/08/1998 NN 14689/21340: Trascrizione atto rogito Notaio Fausto Puxeddu in data 30.07.1998 rep. 100134/15248 portante
Convenzione Edilizia per attuare la lottizzazione ed utilizzazione edificatoria delle aree

Soggetti a favore : [REDACTED]
già proprietari per la piena proprietà dei terreni edificabili in Quartu Sant'Elena individuati nel C.T. al Fg. 33
con le particelle 2971 - 2974 - 2975 - 2978 - 2972 - 2973 - 2976 - 2977
È più

Soggetti contro (fra altri) : [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto Trascrizione (fra altri): piena proprietà dei seguenti fabbricati in Quartu Sant'Elena
C.F. Fg. 33 part. 2971 - 2974 - 2975 - 2978 - 2972 - 2973 - 2976 - 2977";

26/08/1998 NN 14690/21341: Trascrizione rogito Notaio Fausto Puxeddu in data 30.07.1998 rep. 100134/15248 portante atto di
divisione : [REDACTED] viene assegnata l'intera proprietà dei terreni in Quartu Sant'Elena
censiti nel C.T. al Fg. 33 con le particelle 2972 di mq 438 - 2976 di mq 1209 - 2980 di mq 605 (aree su cui è
stato edificato il fabbricato contenente gli immobili indicati con i subaltemi 40-41-45-46 del mappale 3419;
oltre alle particelle indicate nel C.T. al Fg. 33 mappali 2973 - 2977

Soggetti a favore (fra altri): [REDACTED]
[REDACTED] già proprietari per la piena proprietà dei terreni edificabili in Quartu Sant'Elena individuati nel
C.T. al Fg. 33 con le particelle 2971 - 2974 - 2975 - 2978 - 2972 - 2973 - 2976 - 2977

Soggetti contro (fra altri) : [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto Trascrizione : fra altri, piena proprietà dei seguenti fabbricati in Quartu Sant'Elena
C.F. Fg. 33 part. 2971 - 2974 - 2975 - 2978 - 2972 - 2973 - 2976 - 2977";

ANNOTAMENTO di RETTIFICA, formalità 3330/2323 del 25.06.2001
ATTO di CONFERMA Trascritto 04.06.1999 NN 11172/167667

22/01/2018 NN 1398/1728: Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in
data 22.12.2017 - rep. n. 7254/2017, per un credito Euro 287.188,00 oltre interessi e spese.

Soggetti a favore : [REDACTED]

Soggetti contro (fra l'altro) : [REDACTED]

Oggetto Trascrizione : fra altri, piena proprietà dei seguenti fabbricati in Quartu Sant'Elena
C.F. Fg. 9 part. 2199 sub 6, ufficio o studio professionale P.T. Via Lussemburgo
C.F. Fg. 9 part. 2199 sub 37, deposito P. S/1 Via Lussemburgo
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 40, locale commerciale C/1 mq 116 P.T. Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 41, locale commerciale C/1 mq 138 P.T. Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 45, locale commerciale C/6 mq 29 P.S/1 Lottizzazione Domus

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H859M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@inubacco.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ISCRIZIONI

31/01/2003 NN 361/4699: Iscrizione Ipotecaria per €928.500,00, Contratto di mutuo Atto Rogito Notaio Ernesto Quinto Bassi Rep. 86373 del 29/01/2003

Soggetti a favore :

Soggetti contro (fra l'altro) :

Oggetto Iscrizione :

fra altri, piena proprietà dei seguenti fabbricati in Quartu Sant'Elena
C.F. Fg. 9 part. 2199 sub 6 , ufficio o studio professionale P.T. Via Lussemburgo
C.F. Fg. 9 part. 2199 sub 37, deposito P. S/1 Via Lussemburgo
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 40, locale commerciale C/1 mq 116 P.T. Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 41, locale commerciale C/1 mq 138 P.T. Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 45, locale commerciale C/6 mq 23 P/S/1 Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 46, locale commerciale C/6 mq 29 P/S/1 Lottizzazione Domus

30/11/2022 NN 5756/38815: Iscrizione Ipotecaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo (riferimento Iscr. 361/2003), Contratto di mutuo Atto Rogito Notaio Ernesto Quinto Bassi Rep. 86373 del 29/01/2003

Soggetti a favore :

Soggetti contro (fra l'altro) :

Oggetto Iscrizione (fra altri): piena proprietà dei seguenti fabbricati in Quartu Sant'Elena

C.F. Fg. 9 part. 2199 sub 6 , ufficio o studio professionale P.T. Via Lussemburgo
C.F. Fg. 9 part. 2199 sub 37, deposito P. S/1 Via Lussemburgo
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 40, locale commerciale C/1 mq 116 P.T. Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 41, locale commerciale C/1 mq 138 P.T. Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 45, locale commerciale C/6 mq 23 P/S/1 Lottizzazione Domus
C.F. Fg. 33 part. 3419 sub 46, locale commerciale C/6 mq 29 P/S/1 Lottizzazione Domus

Si precisa che l'immobile indicato al Fg. 33 mapp. 3419 sub 45 alla data del pignoramento (22.01.2018) era stato già oggetto di alienazione a favore di

Le unità immobiliari individuate attualmente con il mappale 3419 sub 40-41 sono state originate dalla Variazione del 18.06.2001 prot. n. 246165 in atti dal 18.06.2001 (frangimento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano) n. 7369/1/2001 e provengono dal mappale 3419 sub 4 (R3 unità in corso di costruzione), costituito in data 22.11.2000 prot. 232890 in atti dal 22.11.2000 (costituzione n. 4107/1/2000)

L'unità indicata attualmente nel C.F. al Fg. 33 mapp. 3419 sub 46 è stata originata per Variazione del 18.06.2001 prot. n. 246192 in atti dal 18.06.2001 (diversa distribuzione degli spazi interni - fusione - ultimazione di fabbricato urbano) n. 7370/1/2001, provendente dal mappale 3419 sub 24 a sua volta costituito in data 22.01.2000 prot. 232890 in atti di 22.11.2000 (costituzione n. 4107/1/2000)

Gli immobili indicati al Fg. 33 particella 3419 sub 40-41-46 sono ricompresi nel maggior fabbricato edificato nell'area individuata al C.F. con il Fg. 33 mapp. 3419 (ente urbano di mq 2252) originato in virtù del Tipo Mappale del 09.11.2000 prot. n. 3783 in atti dal 09.11.2000 (n. 216d/9/2000) per fusione delle parcelle C.T. Fg. 33 nn. 2980 di mq 605 - 2972 di mq 438 - 2976 di mq 1209

c) **acquisiscea**, ove non depositari le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Si allega la mappa censuaria delle unità immobiliari rilevate dagli archivi dell'Agenzia del Territorio:

LOTTO 1

Dott. Ing. Stefano Piras

Unità immobiliare a destinazione deposito commerciale censita al NCEU del Comune di Quartu Sant'Elena al
Fig. 9 mapp. 2756 sub 37

Sono state riscontrate alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio:

- Alcune differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un vano cieco interno adiacente l'ingresso dotato di porta, realizzazione di un servizio igienico privo di illuminazione e di una rampa di scale originariamente comunicante con il piano terreno soprastante tramite varco nel solaio, oggi chiuso con muratura fissa, presenti pareti in cartongesso a delimitare spazi all'interno della pianta del locale.
- E' presente una porta che consente la comunicazione del locale con andito condominiale.
- E' presente una finestra sul tamponamento laterale verso la via Monsignor Angioni e due aperture su bocca di lupo su lato di fondo verso la via Lussemburgo.

LOTTO 2

Unità immobiliare a destinazione Ufficio con annesso posto auto ubicato nell'area cortilizia censita al NCEU del
Comune di Quartu Sant'Elena al Fig. 9 mapp. 2756 sub 6

Sono state riscontrate alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio:

- Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un tramezzo nel primo vano coerente all'ingresso che suddivide la superficie in due parti comunicanti con porta;

LOTTO 3

Descrizione Bene:

-Unità immobiliare a destinazione commerciale in via Monaco - P. T

C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 40 Cat. C/1 R.C. € 3.187,16

Sono state riscontrate alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio:

- Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di una parete divisoria nel vano ripostiglio che divide la superficie in due ambienti

LOTTO 4

Descrizione Bene:

-Unità immobiliare a destinazione commerciale in via Monaco - P. T

C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 41 Cat. C/1 R.C. € 3.819,10

Sono state riscontrate alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio:

Dott. Ing. Stefano Piras 339/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/693519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@inubaceu.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Dott. Ing. Stefano Piras

Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); è stata apportata una radicale trasformazione del locale, mediante la demolizione di alcune tramezzature interne e successiva ricostruzione; allo stato attuale l'immobile risulta costituito da un vano di ingresso, due vani ufficio, disimpegno, vano lavorazione e deposito, spogliatoio con servizio igienico e anti

LOTTO 5

Descrizione Bene:

Locale garage (C/6) ubicato al piano interrato via Monaco – P. S/1

C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 46 Cat. C/6 R.C. € 95,85.

Esiste buona corrispondenza planimetrica fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale (box auto) a meno di modeste differenze entro tolleranze accettabili

d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti,

Si è provveduto ad estrarre dagli archivi della Conservatoria RR.II. gli annotamenti di Trascrizione degli atti di acquisizione ultraventennale (documenti inseriti nel fascicolo degli allegati):

LOTTO 1 e 2: Trascrizione del 30/03/1994 NN 4313/6571 - Atto di divisione – Rogito Notaio Fausto Puxeddu, Rep. 82748 del 08/03/1994

Con tale atto di divisione la [REDACTED] acquisisce la piena proprietà dei lotti di terreno in Quartu Sant'Elena censiti nel C.T al Fg. 9 con le particelle 1916, 1921, 1926, 1929 e 1932

In merito si segnala

In virtù del Tipo Mappale del 21.11.1996 prot. CA0553855 in atti dal 20.09.2007 (n. 161934.1/1996) le particelle in capo alla ditta Impresa di costruzioni Dessi Claudio & C. individuate nel C.T al Fg. 9 nn. 1916 di mq 96 – 1921 di mq 126 – 1926 di mq 725 - 1929 – di mq 628 – 1932 di mq 701 vengono fuse e originano la particella 1926 di mq 2756; contestualmente detta particella viene trasferita al C.F. divenendo Ente Urbano

Successivamente in forza di Variazione per allineamento mappe del 20.09.2007 prot. CA0553908 in atti dal 20.09.2007 (n. 73132.1/2007) la particella assume il n. 2276

Sulla Particella 2276 è stato edificato il maggior fabbricato contenente i cespiti oggetto di perizia.

LOTTO 3, 4 e 5: Trascrizione del 26/08/1998 NN 14690/21341 – Atto di Divisione – Rogito Notaio Fausto Puxeddu, in data 30.07.1998 rep. 100134/15248

Con tale atto di divisione la [REDACTED] acquisisce la piena proprietà dei lotti di terreno in Quartu Sant'Elena censiti nel C.T. al Fg. 33 con le particelle 2972, 2976, 2980 (aree su cui

Dott. Ing. Stefano Piras

È stato edificato il fabbricato contenente gli immobili indicati con i subalterni 40-41-45-46 del mappale 3419; oltre alle particelle indicate nel C.T. al Fg. 33 mappali 2973 – 2977

In merito si segnala che

In virtù di Tipo Mappale del 09/11/2000 Pratica n. 3783 in atti dal 09/11/2000 (n. le 216049.2/2000) le particelle in capo alla ditta [REDACTED] individuate nel C.T al Fg 33 con le particelle 2972 di mq 438 – 2976 di mq 1209 – 2980 di mq 605 vengono fuse e originano la particella 3419 di mq 2252; contestualmente detta particella viene trasferita al C.F. divenendo Ente Urbano

e) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Tutti gli immobili risultano in capo a soggetto giuridico.

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

LOTTO 1

In comune di QUARTU SANT'ELENA: Porzione di fabbricato a destinazione mista, residenziale terziaria, edificato su area ricompresa fra la via Olanda, la via Monsignor Angioni e la Via Lussemburgo; detta porzione comprende un locale adibito a deposito commerciale approssimativamente rettangolare, ubicato al piano seminterrato accessibile tramite rampa diramata dall'area cortilizia al piano terreno a sua volta accessibile dalla via Olanda e tramite una porta che lo collega agli spazi condominiali adiacenti; nella sua conformazione attuale l'immobile è articolato in più zone comunicanti separate da tramezzature in cartongesso e contempla inoltre un locale ufficio ed un servizio igienico privo di illuminazione; a ridosso di quest'ultimo è presente una rampa che si interrompe all'altezza del solaio del piano superiore.

COERENZE catastali:

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907940928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@iscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Stefano Piras

in corpo ed in contorno procedendo in senso orario: area controterra in distacco dalla via Lussemburgo, ragioni di cui al sub 90, vano scala e vano ascensore condominiale, ragioni di cui alla particella sub 36, area di manovra comune, proprietà diverse per i restanti lati, salvo se altri

LOTTO 1

Fg. 9 Mapp. 2756 sub 37 Cat. C/2 Cl. 2. ùSup. Mq 217 R.C. € 608,08

VIA Olanda s.n.c. n. __ piano: S1;

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/09/2007 Pratica n. CA0553909 in atti dal 20/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 55376.31/2007)

Dati metrici: (ricavati dagli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)

Locale Deposito	P. S1	lordi	214,50 mq x 1,00 ragg.	mq.	214,50
TOTALE Sup. raggugliate				mq.	214,50

Superfici utili

Locale Deposito (p.S1)	mq	202,54
TOT	mq	202,54

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Deposito Commerciale	P. S1	lordi	222,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	222,00
TOTALE Sup. raggugliate				mq.	222,00

Superfici utili

Deposito Commerciale 1 (p.S1)	mq	76,72
Deposito Commerciale 2 (p.S1)	mq	103,65
Ufficio	mq	12,50
Bagno	mq	8,60
TOT	mq	201,47

Superfici accessorie

LOTTO 2

In comune di QUARTU SANT'ELENA: Porzione di fabbricato a destinazione mista, residenziale terziaria, edificato su area ricompresa fra la via Olanda, la via Monsignor Angioni e la Via Lussemburgo; detta porzione comprende un locale adibito ad ufficio composto da anticamera, due vani, disimpegno e bagno, ubicato al piano terreno accessibile da percorrenze condominiali; completa la consistenza un posto auto scoperto ubicato al piano terreno.

COERENZE catastali:

Per il locale Ufficio, ragioni di cui al sub 2, spazi aperti condominiali per due lati.

Per il posto auto: ragioni di cui al sub 2, rampa comune, ragioni di cui al sub 5, area di manovra comune.

Dott. Ing. Stefano Piras 339/6259210 - P. IVA 01907940928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/693519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@ingubac.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICATIVI catastali: N.C.E.U. Comune di QUARTU SANT'ELENA

LOTTO 2

Fig. 9 Mapp. 2756 sub 6 Cat. A/10 Cl. 2. Vani 2,5, Tot Sup. Mq 42 R.C. € 606,84

VIA Lussemburgo s.n.c. n. __ piano: T;

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/09/2007 Pratica n. CA0553909 in atti dal 20/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (m. 55350.5/2007)

Dati metrici: (ricavati dagli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)

Locale Ufficio	P. T	lordi	38,65 mq x 1,00 ragg.	mq.	38,65
----------------	------	-------	-----------------------	-----	-------

Posto Auto	P. T	lordi	12,00 mq x 0,25 ragg.	mq.	3,00
------------	------	-------	-----------------------	-----	------

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 41,65**Superfici utili**

Ufficio 1 (p.T)	mq	15,09
Ufficio 2 (p.T)	mq	12,27
Anti bagno (p.T)	mq	1,75
Bagno (p.T)	mq	3,72
TOT	mq	32,83

accessori

Posto auto scoperto mq 12,00

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Ufficio / Studio	P. T	lordi	38,90 mq x 1,00 ragg.	mq.	38,90
------------------	------	-------	-----------------------	-----	-------

Ufficio / Posto auto	P. T	lordi	12,00 mq x 0,25 ragg.	mq.	3,00
----------------------	------	-------	-----------------------	-----	------

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 41,90**Superfici utili**

Ingresso (p.T)	mq	5,99
Ufficio 1 (p.T)	mq	8,84
Ufficio 2 (p.T)	mq	12,67
Anti bagno (p.T)	mq	1,74
Bagno (p.T)	mq	2,33
TOT	mq	31,57

accessori

Posto auto Scoperto mq 12,00

mq 12,00

LOTTO 3

In comune di QUARTU SANT'ELENA: Porzione di fabbricato a destinazione mista, residenziale, terziaria e commerciale, edificato su area con fronte sulla via Monaco; detta porzione comprende un locale commerciale composto da ampio vano vendita (attualmente adibito a BAR), disimpegno due servizi igienici per il pubblico, due locali magazzino comunicanti fra loro, e ciascuno accessibile dalla zona BAR, ulteriore disimpegno e servizio igienico per il personale; l'unità risulta ubicata al piano terreno dotato di un accesso principale dal portico antistante verso la via Monaco e di ingresso di servizio dal portico posteriore.

COBRENZE catastali:

Dott. Ing. Stefano Piras

Portico condominiale antistante (sub 39) locale commerciale attiguo (sub 41) in capo alla stessa ditta, portico posteriore condominiale (sub 39), vano scala condominiale.

IDENTIFICATIVI catastali: N.C.B.U. Comune di QUARTU SANT'ELENA

LOTTO 3

Fg. 33 Mapp. 3419 sub 40 Cat. C/1 Cl. 7. Cons mq 116 - Sup. Cat. Mq 113 - R.C. € 3.187,16

Via da denominare s.n.c. piano: T

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 18/06/2001 Pratica n. 246165 in atti dal 18/06/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7369.1/2001)

Dati metrici: (ricavati dagli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)

Locale Commerciale	P. T	lordi	132,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	132,00
TOTALE Sup. raggugiata				mq.	132,00

Superfici utili

Commerciale (BAR) (p.T)	mq	84,54
Disimpegno (p.T)	mq	5,11
WC (p.T)	mq	3,07
WC (p.T)	mq	3,07
Deposito (p.T)	mq	20,83
Anti Bagno (p.T)	mq	1,98
WC (p.T)	mq	1,88
TOT	mq	120,48

accessori

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Locale Commerciale	P. T	lordi	130,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	130,00
TOTALE Sup. raggugiata				mq.	130,00

Superfici utili

Commerciale (BAR) (p.T)	mq	83,22
Disimpegno (p.T)	mq	5,25
WC (p.T)	mq	2,38
WC (p.T)	mq	3,41
Deposito (p.T)	mq	8,84
Deposito (p.T)	mq	10,48
Anti Bagno (p.T)	mq	1,94
WC (p.T)	mq	1,65
TOT	mq	117,17

accessori

LOTTO 4

In comune di QUARTU SANT'ELENA: Porzione di fabbricato a destinazione mista, residenziale, terziaria e commerciale, edificato su area con fronte sulla via Monaco; detta porzione comprende un locale commerciale composto da vano di ingresso, due ambienti adibiti ad ufficio, disimpegno, zona lavorazione - magazzino, spogliatoio con servizio igienico e anti, l'unità risulta ubicata al piano terreno dotato di un accesso principale dal portico antistante verso la via Monaco e di ingresso di servizio dal portico posteriore.

Dott. Ing. Stefano Piras 339/6259210 - P. IVA 01907940929 - C.F. PRS SFN 58R06 H859M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/693519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@ingubac.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COERENZE catastali:

Portico condominiale antistante (sub 39), vano scala condominiale, locale attiguo (sub 42) di proprietà di altre ragioni, portico posteriore condominiale (sub 39), locale commerciale attiguo (sub 40) in capo alla stessa ditta.

IDENTIFICATIVI catastali: N.C.E.U. Comune di QUARTU SANT'ELENA.

LOTTO 4

Fg. 33 Mapp. 3419 sub 41 Cat. C/1 Cl. 7. Cons mq 139 - Sup. Cat. Mq 118 - R.C. € 3.819,10
Via da denominare s.n.c. piano: T

- **VARIAZIONE** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,
- **VARIAZIONE** del 18/06/2001 Pratica n. 246165 in atti dal 18/06/2001 **FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n. 7369.1/2001)

Dati metrici: (ricavati dagli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)

Locale Commerciale	P. T	lordi	155,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	155,00
TOTALE Sup. ragguagliata				mq.	155,00

Superfici utili

Commerciale (p.T)	mq	111,48
Ufficio (p.T)	mq	15,01
Anti WC (p.T)	mq	3,66
WC (p.T)	mq	3,66
Anti WC (p.T)	mq	3,66
WC (p.T)	mq	3,66
TOT	mq	141,13

accessori

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Locale Commerciale	P. T	lordi	158,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	158,00
TOTALE Sup. ragguagliata				mq.	158,00

Superfici utili

Ingresso (p.T)	mq	6,77
Ufficio (p.T)	mq	14,33
Ufficio (p.T)	mq	26,58
Disimpegno (p.T)	mq	27,21
Zona Lavorazione - Magazzino	mq	48,12
Spogliatoio (p.T)	mq	13,22
Anti Bagno (p.T)	mq	2,49
WC (p.T)	mq	2,81
TOT	mq	141,53

accessori

LOTTO 5

In comune di QUARTU SANT'ELENA; Porzione di fabbricato a destinazione mista, residenziale terziaria, edificato su area con fronte sulla via Monaco; detta porzione comprende un locale garage composto da un vano

Dott. Ing. Stefano Piras

unico, ubicato al piano interrato dotato di accesso da area di manovra comune a sua volta accessibile da rampa diramata dal piano terreno sulla via Monaco.

COERENZE catastali:

Area di manovra condominiale (sub 49), garage attiguo (sub 45) di proprietà di altre ragioni. locali cantina (sub 52-14) in capo a terzi, garage attiguo (sub 47) di altra proprietà.

IDENTIFICATIVI catastali: N.C.E.U. Comune di QUARTU SANT'ELENA

LOTTO 5

Fg. 33 Mapp. 3419 sub 46 Cat. C/6 Cl. 5. Cons mq 29 – Sup. Cat. Mq 32 - R.C. € 95,85

Via da denominare s.n.c. piano: S/1

- **VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie**

- **VARIAZIONE del 18/06/2001 Pratica n. 246192 in atti dal 18/06/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7370,1/2001)**

Dati metrici: ricavati dagli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale

Locale Garage P. S/1 lordi 33,00 mq x 1,00 ragg. mq. 33,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 33,00

Superfici utili

Garage (p.S/1) mq 28,96
TCT mq 28,96

accessori

Dati metrici: risultanti dal rilievo effettuato sul posto - **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Locale Garage P. S/1 lordi 33,00 mq x 1,00 ragg. mq. 33,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 33,00

Superfici utili

Garage (p.S/1) mq 29,14
TOT mq 29,14

accessori

LOTTO 1-2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE = GIUDIZIO FINITURE

Il maggior fabbricato nel quale l'immobile è ricompreso ha una **struttura di fondazione**, per quanto si può desumere, realizzata con una disposizione di travi di fondazione, plinti collegati e muri di sostegno in c.a., una **struttura portante intelaiata** con orditura di travi e pilastri in c.a. completato da porzioni murarie del tipo portante, **orizzontamenti** in laterocemento tipo "predalle", **tamponamenti in laterizio**, rifiniti con **intonaco frattazzato** sulle superfici esterne fronte strada ed interne, protetti con pittura idroresistente per esterni o con pittura lavabile negli ambienti interni; i **divisori interni** sono realizzati con tavolato di laterizi dello spessore variabile di cm 8 o cm 15 intonacati da ambo le parti; i **pavimenti** sono realizzati in monocottura di grès, i

Dott. Ing. Stefano Piras 339/6259210 - P. IVA 01907940928 - C.F. PRS SFN 58R06 H859M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/693519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@ingubac.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Stefano Piras

rivestimenti sono in ceramica; i **bagni** risultano dotati di sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone cromato, le tubazioni di adduzione e di scarico sono sottotraccia. Gli **infissi** esterni sono in legno con vetrocamera ed inferriate esterne nell'ufficio, in metallo nel locale deposito (sub 37). Gli infissi interni sono in legno semitamburato. Il fabbricato è regolarmente dotato di allacci alle reti idriche telefoniche e di recapito fognario che avviene nella rete cittadina.

Il lotto 2-ufficio (sub 6) è dotato di un **impianto di condizionamento** canalizzato comprendente una macchina celata nel controsoffitto presente nel bagno e nel disimpegno, mentre l'unità esterna è posizionata sul prospetto verso l'area cortilizia interna; è presente un boiler elettrico per la generazione di acqua calda sanitaria.

Le condizioni del servizio igienico del locale deposito (sub 37) sono mediocri e prive di manutenzione; non è stato possibile verificare se detto locale sia dotato di pozzetti di raccolta delle acque meteoriche o di falda o di sistema di raccolta dei reflui da convogliare nelle fognature cittadine.

L'unità uso ufficio presenta un livello di finitura discreto mentre è molto modesto e trascurato per quanto riguarda il deposito al piano S1 (sub 37);

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia nell'ufficio (sub 6) al piano Terreno ed in parte sottotraccia e parte in canaletta esterna nel deposito (sub 37).

L'impiantistica generale risulta datata e con buona probabilità risalente all'epoca di edificazione del compendio.

Occorre segnalare che il locale deposito (sub 37) è stracolmo di materiale di varia natura riconducibile ad un terzo occupante senza titolo; la quantità è tale che non può essere percorso per tutta la sua superficie.

Si segnala inoltre che l'ufficio (sub 6) è completamente arredato con arredi di proprietà di terzo conduttore in locazione dell'unità. Il parcheggio di pertinenza dell'ufficio risulta attualmente occupato da furgone in capo a terzi senza titolo.

LOTTO 3-4-5

Il maggior fabbricato nel quale le unità immobiliari costituenti ogni singolo lotto sono ricomprese, ha una **struttura di fondazione**, per quanto si può desumere, realizzata con una disposizione di travi di fondazione, plinti collegati e muri di sostegno in c.a., una **struttura portante intelaiata** con orditura di travi e pilastri in c.a. completato da porzioni murarie del tipo portante, **orizzontamenti** in laterocemento tipo "predalle", **tamponamenti in laterizio**, rifiniti con **intonaco frattazzato** sulle superfici esterne fronte strada ed interne, protetti con pittura idroresistente per esterni o con pittura lavabile negli ambienti interni; i **divisori interni** sono realizzati con tavolato di laterizi dello spessore variabile di cm 8 o cm 15 intonacati da ambo le parti; i **pavimenti** sono realizzati in monocottura di grès, i rivestimenti sono in ceramica; i **bagni** risultano dotati di sanitari in

Dott. Ing. Stefano Piras

vetrochina e rubinetteria in ottone cromato, le tubazioni di adduzione e di scarico sono sottotraccia. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocromato, gli infissi interni in legno semitamburato. (presente una sola serranda metallica elettrificata nel locale garage. Il fabbricato é regolarmente dotato di allacci alle reti idriche telefoniche e di recapito fognario che avviene nella rete cittadina.

All'interno delle unità commerciali è presente un impianto di condizionamento costituito da pompe di calore tipo "split a parete" installate sugli ambienti di lavorazione, vendita e nei vani ufficio; le unità esterne sono tutte posizionate sul prospetto esterno prospettante l'area cortilizia interna; presente boiler elettrico per la generazione di ACS nella sola unità adibita a BAR (lotto 3)

Tutte le unità ed il locale garage presentano un livello di finitura discreto;

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia nelle attività commerciali ed in parte sottotraccia nel locale garage. L'impiantistica generale risulta datata e con buona probabilità risalente all'epoca di edificazione del compendio.

Le unità commerciali sub 40 e 41 sono dotate di arredi riconducibili ai rispettivi conduttori, presenza di masserizie riconducibili alla proprietà nel locale garage

4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Lotto 1-2

Oggetto Trascrizione del pignoramento:

LOTTO 1 -

In comune di Quartu Sant'Elena via Lussemburgo, deposito commerciale di mq 203 distinto nel NCEU al Fg. 9 mappale 2199 sub 37 posto al piano seminterrato.

LOTTO 2

In comune di Quartu Sant'Elena via Lussemburgo, appartamento ad uso professionale distinto nel NCEU al Fg. 9 mappale 2199 sub 6 posto al piano terreno.

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907940928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Stefano Piras

La descrizione rilevata nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del cespite a meno dell'identificativo catastale che ha subito una modifica per l'allineamento delle mappe praticato dall'Agenzia del Territorio, tuttavia si attesta che gli identificativi catastali riportati nel pignoramento, ancorché differenti da quelli attuali, sono coerenti in quanto esiste continuità nelle variazioni catastali che garantisce l'univoca determinazione; (le unità risultano intestate alla ditta: [REDACTED])

Le unità immobiliari individuate attualmente con il mappale 2756 sub 6 (A/10 - 2,5 vani R.C. euro 606,84) e con il mappale 2756 sub 37 (C/2 - mq 203 - R.C. Euro 608,08) sono state originate della particella 2199 sub 6 e 2199 sub 37 - (Costituzione del 24.04.1997 in atti dal 24.04.1997 (n. A01171.1/1997) in virtù della variazione per Allineamento mappe del 20.09.2007 Pr. CA0553909 in atti dal 20.09.2007 (n.55350.5/2007).

Le unità indicate son coerenti ai seguenti beni comuni :

C.T, Fg. 9 mapp. 2756 sub 58 - BCNC - rampa comune

C.T, Fg. 9 mapp. 2759 sub 59 - BCNC - vano scala

C.T, Fg. 9 mapp. 2759 sub 61 - BCNC - area cortilizia comune

Lotto 3-4-5

Oggetto Trascrizione del pignoramento:

LOTTO 3

In comune di Quartu Sant'Elena via Monaco, locale commerciale di mq 116 distinto nel NCEU al Fg. 33 mappale 3419 sub 40 posto al piano terreno.

LOTTO 4

In comune di Quartu Sant'Elena via Monaco, locale commerciale di mq 138 distinto nel NCEU al Fg. 33 mappale 3419 sub 41 posto al piano terreno.

LOTTO 5

In comune di Quartu Sant'Elena via Monaco, locale garage di mq 28 distinto nel NCEU al Fg. 33 mappale 3419 sub 46 posto al piano interrato.

La descrizione rilevata nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale dei cespiti che risultano intestati alla ditta [REDACTED]

Dott. Ing. Stefano Piras

Le unità immobiliari individuate attualmente con il mappale 3419 sub 40-41 sono state originate dalla Variazione del 18.06.2001 prot. n. 246165 in atti dal 18.06.2001 (frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano) n. 7369.1/2001 e provengono dal mappale 3419 sub 4 (F/3 unità in corso di costruzione), costituito in data 22.11.2000 prot. 232890 in atti dal 22.11.2000 (costituzione n. 4107.1/2000)

L'unità indicata attualmente nel C.F. al Fg. 33 mapp. 3419 sub 46 è stata originata per Variazione del 18.06.2001 prot. n. 246192 in atti dal 18.06.2001 (diversa distribuzione degli spazi interni - fusione - ultimazione di fabbricato urbano) n. 7370.1/2001, proveniente dal mappale 3419 sub 24 a sua volta costituito in data 22.11.2000 prot. 232890 in atti di 22.11.2000 (costituzione n. 4107.1/2000)

Gli immobili indicati al Fg. 33 particella 3419 sub 40-41-46 sono ricompresi nel maggior fabbricato edificato nell'area individuata al C.F. con il Fg. 33 mapp. 3419 (ente urbano di mq 2252) originato in virtù del Tipo Mappale del 09.11.2000 prot. n. 3783 in atti dal 09.11.2000 (n. 216049.2/2000) per fusione delle particella C.T. Fg. 33 nn. 2980 di mq 605 - 2972 di mq 438 - 2976 di mq 1209

Le unità descritte hanno competenza sui seguenti beni comuni:

C.T. Fg. 33 mapp. 3419 sub 38 BCNC - rampa carrabile

C.T. Fg. 33 mapp. 3419 sub 39 BCNC - porticati, ingresso carraio, area di manovra, percorrenze pedonali, aree verdi

C.T. Fg. 33 mapp. 3419 sub 49 BCNC - area manovra al P. S/1

5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (c.c.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità,

LOTTO 1-2-3-4-5

- Tutte le unità costituenti ogni singolo lotto risultano accatastate; sono state riscontrate alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale consistenti in:

Lotto 1 (sub 37)

Alcune differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un vano cieco interno adiacente l'ingresso dotato di porta, realizzazione di un servizio igienico privo di illuminazione e di una rampa di scale originariamente comunicante con il piano terreno soprastante

Dott. Ing. Stefano Piras

ASTE
GIUDIZIARIE®

tramite varco nel solaio, oggi chiuso con muratura fissa: presenti pareti in cartongesso a delimitare spazi all'interno della pianta del locale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

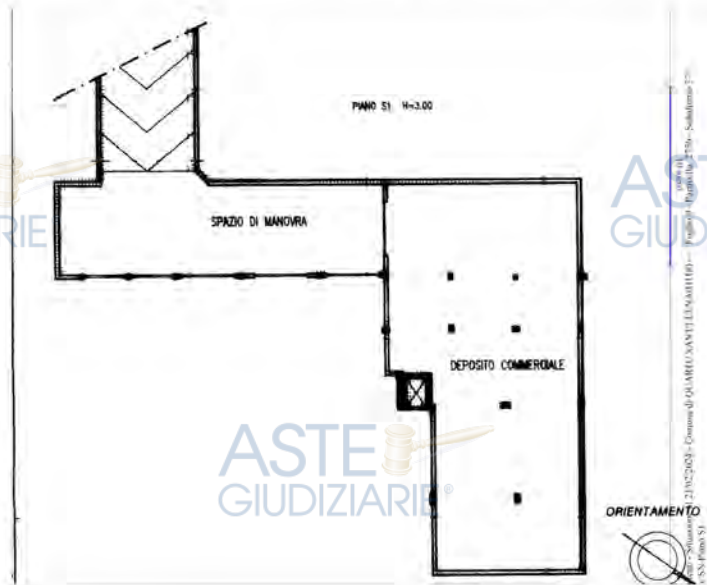
E' presente una porta che consente la comunicazione del locale con andito condominiale.

E' presente una finestra sul tamponamento laterale verso la via Monsignor Angioni e due aperture su bocca di lupo su lato di fondo verso la via Lussemburgo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2 (sub 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un tramezzo nel primo vano coerente all'ingresso che suddivide la superficie in due parti comunicanti con porta;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

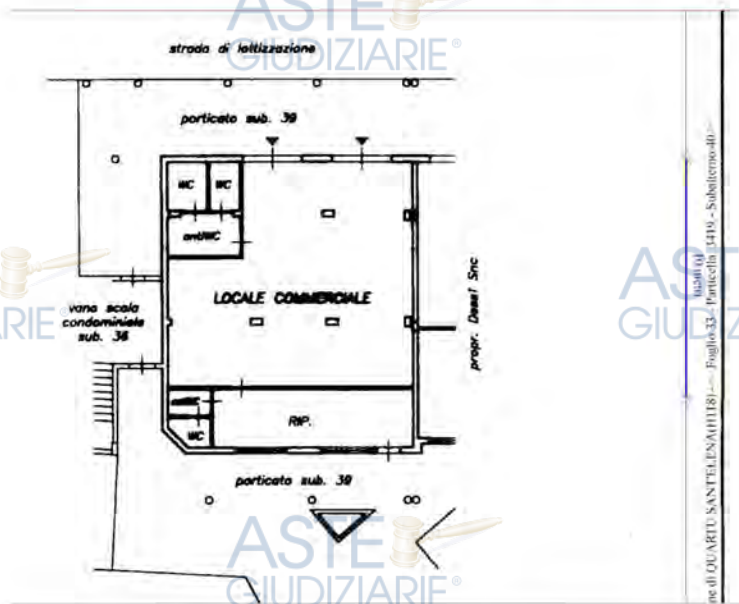
Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@tiscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

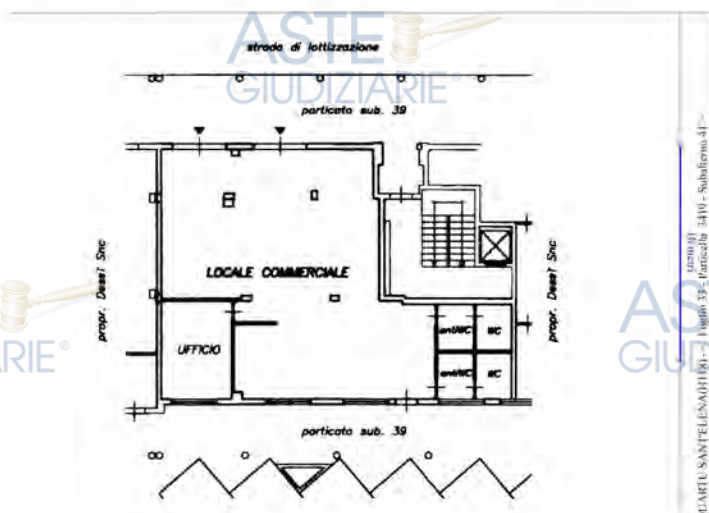
Lotto 3 (sub 40)

Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di una parete divisoria nel vano ripostiglio che divide la superficie in due ambienti



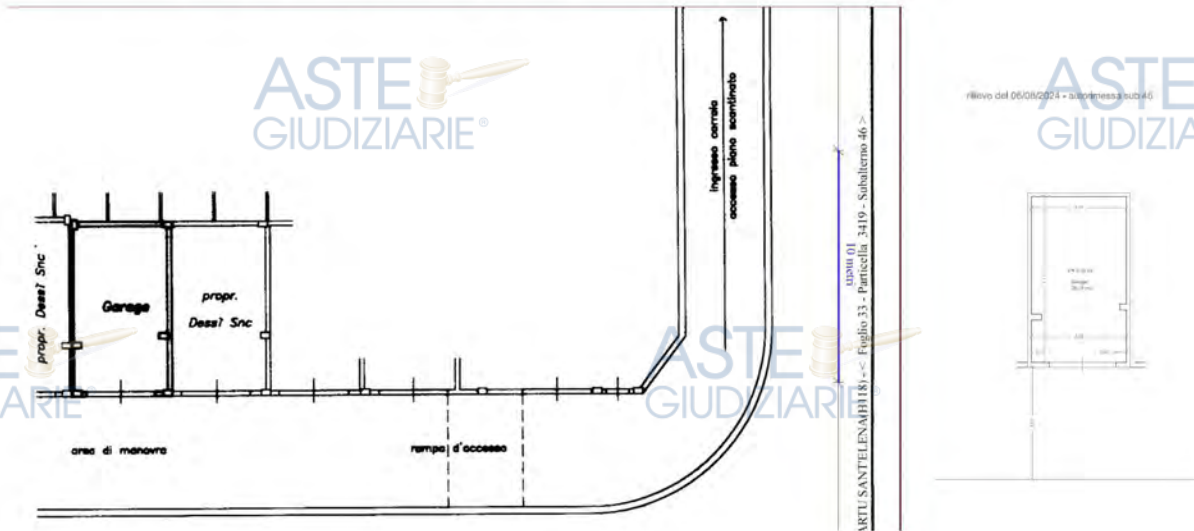
Lotto 4 (sub 41)

Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); è stata apportata una radicale trasformazione del locale, mediante la demolizione di alcune tramezzature interne e successiva ricostruzione; allo stato attuale l'immobile risulta costituito da un vano di ingresso, due vani ufficio, disimpegno, vano lavorazione e deposito, spogliatoio con servizio igienico e anti



Lotto 5 (sub 46)

Non sono state riscontrate differenze rispetto a quanto assentito.



6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Dott. Ing. Stefano Piras

Si premette che il comune di Quartu Sant'Elena è dotato di strumento urbanistico costituito da Piano Urbanistico Comunale adottato con Del. C.C. N. 9 del 11/01/2000; (verifica di coerenza con Atto del CO.RE.CO. N. 189/01/2000 del 01/02/2000, pubblicato sul BURAS N. 6 del 28/02/2000); ultimo adeguamento Variante adottata con Del. C.C. N. 51 del 21/06/2016, approvato in virtù di Determ. Dir. Gen. N. 2084/DG del 26/10/2016, pubblicato nel BURAS in data N. 1 del 05/01/2017.

LOTTO 1-2

Il lotto urbanistico del quale il compendio in esame è parte, è inserito in zona C** / Le Zone Omogenee "C" - "C** - In fase di integrazione" secondo il vigente strumento urbanistico, in una zona soggetto ai seguenti vincoli:

-Zone umide D.P.R. 448-76 / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.i - Zone umide nell'elenco del DPR 448/1976.

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme -

Oasi Permanenti di Protezione Faunistica / Oasi Permanenti di Protezione Faunistica

- Zone umide costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010 / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)

Il maggior compendio edilizio, del quale le unità in esame sono parte, è ricompreso nella Lottizzazione denominata "Sa Forada"; è composto da due corpi di fabbrica contigui, costituenti il lotto n°1 della lottizzazione. L'edificazione dell'intero complesso immobiliare è stata autorizzata in virtù di Concessione Edilizia Prat n°317 del 18/12/1995 (prot 5454 - parere commissione edilizia n°317 del 24.10.1995), portante ad oggetto la costruzione di due fabbricati per civile abitazione sul lotto n. 1 della Lottizzazione "Sa Forada"; in data 17/07/1997 è stata ottenuta concessione edilizia in Variante n°120 per la modifica della sagoma, delle tramezzature interne, modifica ubicazione dei parcheggi interni al lotto e di alcune unità immobiliari, (parere favorevole della Commissione edilizia del 24/10/1995); in data 20/02/1998 è stata rilasciata ulteriore variante n°50.

In data 22/02/2001 è stata rilasciata l'autocertificazione di abitabilità (N. 115/2001 - pratica edilizia n. 120 per l'intero complesso immobiliare contenente i cespiti elencati ai lotti 1-2 in conformità alla concessione in variante n. 120 / 1997

LOTTO 3-4-5

Il lotto urbanistico del quale in compendio in esame è parte, è inserito in zona C** / Le Zone Omogenee "C" -

"C** = In fase di integrazione" secondo il vigente strumento urbanistico, in una zona soggetto ai seguenti vincoli:

- Zone umide D.P.R. 448-76 / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.i - Zone umide nell'elenco del DPR 448/1976.

Pascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme - Oasi Permanenti di Protezione Faunistica / Oasi Permanenti di Protezione Faunistica

- Zone umide costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010 / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)

Il maggior compendio edilizio, del quale le unità in esame sono parte, è ricompreso nella Lottizzazione denominata "DOMUS" di cui costituisce il lotto 18, lottizzazione convenzionata con il comune di Quartu Sant'Elena giusto atto Fausto Puxeddu rogito 30.07.1998 rep. 21339/21340/21341

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare è stata autorizzata in virtù di Concessione Edilizia n. 110 del 30.06.1999, Concessione Edilizia in variante n. 39 del 23.02.2001 Prat n°317, Concessione in Variante n. 170 del 25.10.2001, Concessione Edilizia in Variante n. 78 del 15.04.2002

In data 15.05.2002 è stata rilasciata la certificazione di abitabilità n. 43/02

Difficoltà Urbanistiche

A seguito di richiesta inoltrata in data 22.02.2024, sono stati messi a disposizione dall'ufficio tecnico gli atti amministrativi inerente gli immobili; dall'analisi approfondita di quanto prodotto in copia sono emerse alcune criticità ed in dettaglio:

Rispetto alla situazione assentita:

LOTTO 1

- Lievi differenze nelle misure rilevate rientranti nella tolleranza del 2%

Dott. Ing. Stefano Piras

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Alcune differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un vano cieco interno adiacente l'ingresso dotato di porta, realizzazione di un servizio igienico privo di illuminazione e di una rampa di scale originariamente comunicante con il piano terreno soprastante tramite varco nel solaio, oggi chiuso con muratura fissa; presenti pareti in cartongesso a delimitare spazi all'interno della pianta del locale. È presente una porta che consente la comunicazione del locale con andito condominiale. E' presente una finestra sul tamponamento laterale verso la via Monsignor Angioni e due aperture su bocca di lupo su lato di fondo verso la via Lussemburgo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'altezza utile interna risulta più contenuta rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

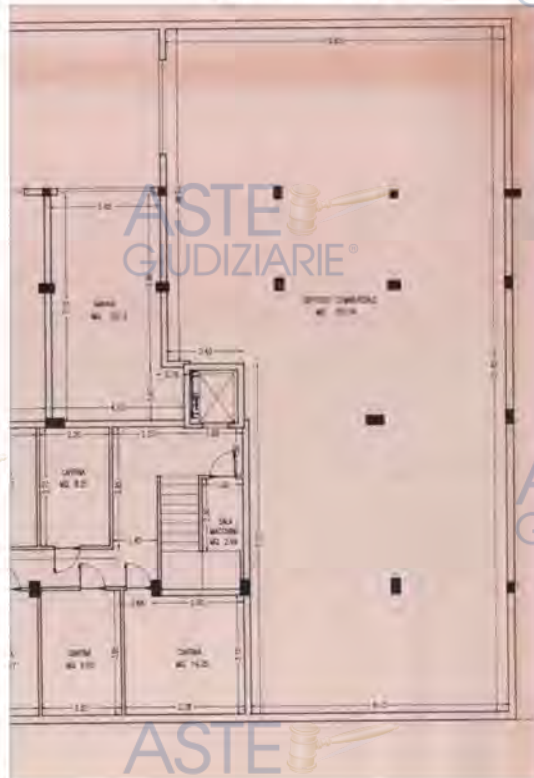
Le difformità rilevate sono sanabili presentando una pratica per CILA postuma previo pagamento di una sanzione pari ad Euro 500; oneri ulteriori consistono nei diritti di presentazione nella misura di Euro 40, nella variazione catastale ed oneri professionali tecnici nella misura di Euro 3.500,00 oltre Iva e contributi previdenziali.

Millivolo Depistillo Via Lussemburgo da 00.00
PIANO INTERRATO - DEPOSITO
H = 2,55 mt

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stalido progetto allegato alla CE n° 120 del 17/07/1987
PIANO INTERRATO - DEPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@tiscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

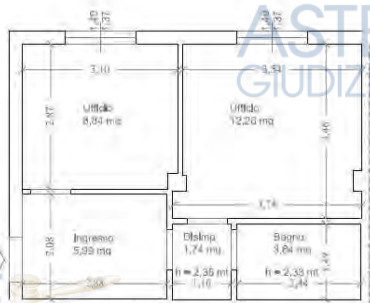
LOTTO 2

- Lievi differenze nelle misure rilevate rientranti nella tolleranza del 2%

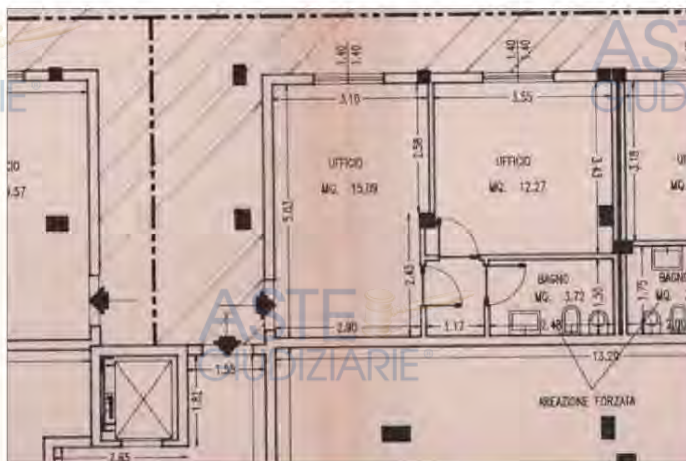
Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un tramezzo nel primo vano coerente all'ingresso che suddivide la superficie in due parti comunicanti con porta.

Le difformità rilevate sono sanabili presentando una pratica per CILA postuma previo pagamento di una sanzione pari ad Euro 500; oneri ulteriori consistono nei diritti di presentazione nella misura di Euro 40, nella variazione catastale ed oneri professionali tecnici nella misura di Euro 3.500,00 oltre Iva e contributi previdenziali.

Rilievo Ufficio Via Lussemburgo del 03.05.2024
PIANO TERRENO - UFFICIO
H = 3,00 MT



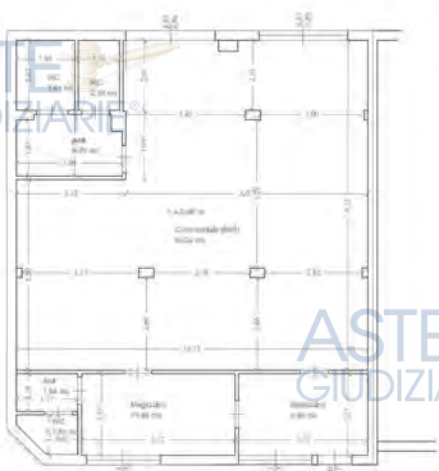
Stralcio progetto allegato alla CE n°120 del 17/07/1997
PIANO TERRENO - UFFICIO



LOTTO 3

- Il cespite risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto estratti dall'archivio comunale a meno di lievi differenze nelle misure rilevate rientranti nella tolleranza del 2%
- Da aggiornare la sola planimetria catastale per renderla conforme allo stato dei luoghi ed ai progetti approvati (costo per la regolarizzazione contenuta in € 500,00)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Lievi differenze nelle misure rilevate rientranti nella tolleranza del 2%

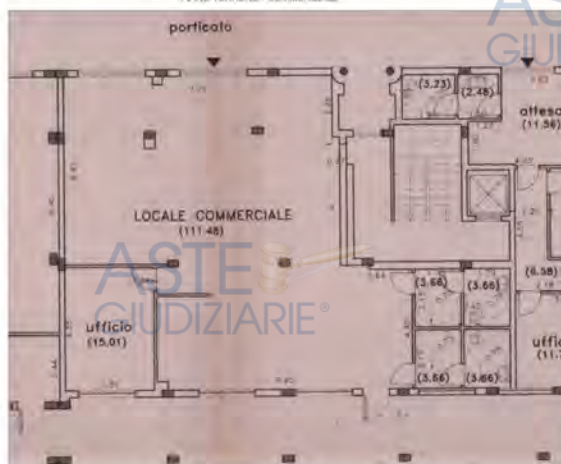
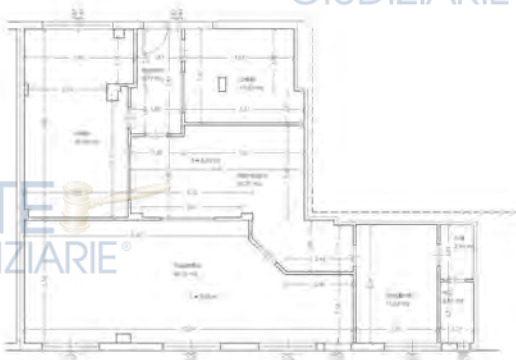
Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); è stata apportata una radicale trasformazione del locale, mediante la demolizione di alcune tramezzature interne e successiva ricostruzione; allo stato attuale l'immobile risulta costituito da un vano di ingresso, due vani ufficio, disimpegno, vano lavorazione e deposito, spogliatoio con servizio igienico e anti.

Le difformità rilevate sono sanabili presentando una pratica per CILA postuma previo pagamento di una sanzione pari ad Euro 500; oneri ulteriori consistono nei diritti di presentazione nella misura di Euro 40, nella variazione catastale ed oneri professionali tecnici nella misura di Euro 3.500,00 oltre Iva e contributi previdenziali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 5

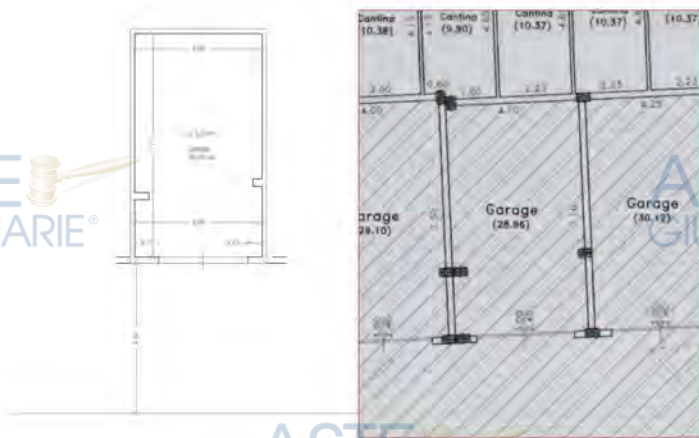
- Lievi differenze nelle misure rilevate rientranti nella tolleranza del 2%

Esiste una discordanza nell'indicazione della altezza utile interna riportata negli elaborati grafici di progetto, pari a 3,00 mt e quanto rilevato, pari a 3,20 mt; tale differenza è da attribuirsi ad una errata impostazione delle quote di livello dello strato di fondazione; non esiste aumento di volumetria in quanto trattasi di locale completamente interrato

Le difformità rilevate sono sanabili presentando una pratica per SCIA postuma previo pagamento di una sanzione pari ad Euro 500; oneri ulteriori consistono nei diritti di presentazione nella misura di Euro 40, nella variazione catastale ed oneri professionali tecnici nella misura di Euro 2.000,00 oltre Iva e contributi previdenziali.

rilievo del 06/09/2024 - autorimessa sub AF

disegno progetto allegato alla QE n°78 del 15/04/2002
PIANO INTERRATO - GARAGE



7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Assecondando la natura e l'attuale identificazione catastale si ritiene opportuno di suddividere i beni in cinque lotti e precisamente:

LOTTO 1 QUARTU SANT'ELENA locale deposito in via Olanda s.n.c.,- P. S1 C.F. Fg 9 Mapp. 2756 sub 37 Cat. C/2 R.C. € 608,08
LOTTO 2 QUARTU SANT'ELENA locale ufficio con annesso posto auto scoperto in via Lussemburgo snc, scala "A"- P. T C.F. Fg 9 Mapp. 2756 sub 6 Cat. A/10 R.C. € 606,84
LOTTO 3 QUARTU SANT'ELENA locale commerciale via Monaco snc,- P. T C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 40 Cat. C/1 R.C. € 3.187,16
LOTTO 4 QUARTU SANT'ELENA locale commerciale via Monaco snc,- P. T C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 41 Cat. C/1 R.C. € 3.819,10
LOTTO 5 QUARTU SANT'ELENA locale garage via Monaco snc,- P. S1 C.F. Fg 33 Mapp. 3419 sub 46 Cat. C/6 R.C. € 95,85

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Gli immobili sono pignorati per la quota intera;

Dott. Ing. Stefano Piras

9) accertati se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà per ciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

LOTTO 1

L'immobile, in capo alla ditta

risulta occupato senza titolo da terzo soggetto che deposita all'interno materiale, attrezzature ed arredi di varia natura, per lo più di scarso valore commerciale.

LOTTO 2

L'immobile, in capo alla Ditta

in fase di sopralluogo è risultato occupato dalle in forza di contratto di locazione (Euro 400/mese) N.3486 – serie 3T – registrato il 10/08/2021 presso l'Ufficio territoriale di Cagliari 2, in corso di validità, pertanto in data successiva al pignoramento;

**** con atto di pignoramento presso terzi avanzato dal Comune di Quartu Sant'Elena nei confronti dell'esecutato, (n. Rep. 60593/1777 del 24/07/2023) si è ordinato alla locataria di versare le mensilità inerenti la locazione direttamente al comune fino a concorrenza del credito pari ad € 13.249,32

LOTTO 3

L'immobile, in capo alla

in fase di sopralluogo è risultato occupato dalla in forza di contratto di locazione (Euro 850/mese) N.8391 – serie 3T – registrato il 01/12/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Cagliari 1, pertanto in data successiva al pignoramento

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907940928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Stefano Piras

**** con atto di pignoramento presso terzi avanzato dal Comune di Quartu Sant'Elena nei confronti dell'esecutato, (n.Rep. 60574/1778 del 24/07/2023) si è ordinato alla società locataria di versare le mensilità inerenti la locazione direttamente al comune fino a concorrenza del credito pari ad € 61.365,79

LOTTO 4

L'immobile, in capo alla [REDACTED] in fase di sopralluogo è risultato occupato da Società riconducibile al [REDACTED] in forza di contratto di locazione (Euro 700/1° mese – Euro 800/mesi succ.) N.766 – serie 3T – registrato il 03/02/2015 presso l'Ufficio Territoriale di Cagliari 1, concluso il 04/01/2021 e mai prorogato; la data di registrazione è precedente al pignoramento.

LOTTO 5

L'immobile, in capo alla [REDACTED] in fase di sopralluogo è risultato ingombro di masserizie varie riconducibili alla proprietà.

Gli importi indicati nei contratti esaminati sono congrui e non si ravvisa una condizione per cui la loro esistenza, anche laddove fossero opponibili, determini una svalutazione.

L'I.V.G. del Tribunale di Cagliari, nominato in data 03.05.2023 in relazione al contratto afferente il lotto "4" ha chiesto con nota del 03.10.2024 (indirizzata alla D.ssa Ielo) che il canone venga versato dal conduttore nella misura di Euro 700/mese (a favore della procedura.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili risultano in capo alla [REDACTED]

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907940929 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@indibec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Stefano Piras

I fabbricati ricadono in zona semiperiferica del comune di Quartu Sant'Elena, in area soggetta a vincolo paesaggistico (zone Umide costiere)

12) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Entrambi i fabbricati afferenti i lotti oggetto di pignoramento sono in piena proprietà del debitore e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Determinazione del valore

La valutazione di ogni singolo lotto viene condotta nel rispetto delle linee guida dell'ABI dello standard valutativo italiano di riferimento, "Codice di Valutazione Immobiliare", che a sua volta richiama ed introducono i concetti, le definizioni, i criteri ed i procedimenti di stima riconosciuti dagli INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS) e la Royal Institution of chartered Surveyors (RICS).

Nella situazione specifica i cespiti in esame si prestano ad una valutazione per comparazione, nel caso sia possibile reperire i dati di atti di compravendita di immobili simili, ubicati nelle zone prossime a quella in esame, estendendo nel qual caso la ricerca anche alle offerte di vendita estratte da siti specializzati. La comparazione è il criterio scientifico più preciso ed efficace che esprime il valore in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche discriminanti degli immobili messi a confronto.

Nel caso in cui non sia possibile reperire elementi utili per la comparazione si esamineranno eventuali contratti di locazione procedendo con il metodo di stima per capitalizzazione. Si considera quale parametro unitario il prezzo di mq uno di superficie lorda ragguagliata, intendendo con ciò la superficie lorda edificata conteggiata per intero relativamente alla zona principale, corretta con un parametro pari a 0.50 per le superfici accessorie comunicanti ridotte al 0,25 per quelle non direttamente comunicanti.

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907940929 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - Locale deposito Via Olanda - p.S1

È stata effettuata una ricerca di comparabili estesa all'intero foglio catastale ed a quelli più prossimi. La vendita di gran lunga prevalente interessano principalmente le unità a destinazione residenziale.

Per poter applicare il MCA è stato preso in esame il dato di alienazione di un immobile insistente nella zona prossima a quella in esame

In dettaglio le unità comparabili selezionate sono:

A) Locale Deposito Via Pitz'e Serra n.64, p.S1 NCBU Fg. 33 mapp. 2858 sub 44 cat. C/2- Atto rep. 519 rogito Notaio Marcello Mereu in data 24/11/2023 - € 40.000,00

S.E.L. P.S1. Deposito. mq 122,00 - n° Servizi: 1 - posti auto mq 0,00 - Balcone mq 0,00 -

Area Esterna mq 0,00 - Terrazzo mq 0 - Condizioni di manutenzione: sufficienti -

Impiantistica: sufficiente

È stata quindi estesa la ricerca alle offerte di vendita di immobili simili, ubicati nella zona prossima a quella in esame, recuperabili da siti specializzati rilevando tre ulteriori immobili comparabili (fonte Immobiliare.it), previa rimodulazione del valore offerto al ribasso del 20% per tener conto del disallineamento comunemente riscontrato fra proposta e finalizzazione:

B) Deposito commerciale in Quartu Sant'Elena, Via Monaco 103, posto al piano interrato di un maggior fabbricato più livelli fuori terra avente una superficie commerciale di mq 220; e stato manutentivo "buono"; prezzo offerto € 80.000,00 (rivista al ribasso del 20% - € 64.000,00)

C) Deposito commerciale in Quartu Sant'Elena, Via Parigi, posto in un maggior fabbricato a più livelli fuori terra avente una superficie commerciale di mq 202; e stato manutentivo "buono"; prezzo offerto € 85.000,00 (rivista al ribasso del 20% - € 68.000,00)

D) Deposito commerciale in Quartu Sant'Elena, Via Francia 3, posto al piano seminterrato di un maggior fabbricato a più livelli fuori terra avente una superficie commerciale di mq 220; e stato manutentivo "buono"; prezzo offerto € 80.000,00 (rivista al ribasso del 20% - € 64.000,00)

Nell'applicazione del MCA il costo unitario manutentivo è stato mutuato dall'osservatorio dei costi del sito CRESME in corrispondenza di caratteristiche ordinarie coerenti con la tipologia del cespite in esame. Nello

Dott. Ing. Stefano Piras

specifico il costo complessivo offerto dal CRESME è pari ad € 1.124,62; l'incidenza della voce "edilizia" è pari al 51% circa ossia € 574 quella "impiantistica" pari al 17% ossia € 191.

LOTTO 1 Deposito Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto)

- SUPERFICIE COMMERCIALE

Deposito Commerciale **P. SI** **lordi** **222,00 mq x 1,00 ragg. mq.** **222,00**
TOTALE Sup. ragguagliate **mq.** **222,00**

Valore di mercato = 222,00 mq x € 361,71/mq = 80.300,00

A dedurre € 4.040,00 (per la regolarizzazione urbanistica e catastale)

VALORE DI MERCATO in c.t. dedotti gli oneri € 76.260,00

LOTTO 2 - Locale Uso Ufficio Via Lussemburgo - p.T

È stata effettuata una ricerca di comparabili estesa all'intero foglio catastale di appartenenza senza reperire alcun dato utile. Dalla ricerca è emerso che le compravendite di gran lunga più frequenti riguardano le residenze, e risultano pressoché nulle le compravendite di unità a destinazione terziarie assimilabili all'esame.

Il locale in esame è ubicato in zona semiperiferica caratterizzati dalla presenza di fabbricati adibiti principalmente a residenza con sporadici episodi di carattere commerciale e artigianale,

Stante la mancanza di immobili comparabili in zona oggetto di trattative e/o compravendite recenti, con destinazione d'uso terziario, si è provveduto ad effettuare il calcolo del valore di mercato con l'utilizzo del metodo della capitalizzazione finanziaria.

È stato analizzato il contratto di locazione stipulato con l'attuale utilizzatore dell'immobile; contratto di locazione stipulato nel 2021 con valenza sei anni (canone annuo indicato € 4.800,00/anno).

Per capitalizzazione finanziaria si è quindi ottenuto il valore di mercato dell'immobile, considerando un saggio di capitalizzazione pari al 6,60 % (fonte osservatorio immobiliare) ed un'incidenza dei costi contenuta nella misura del 24 %.

LOTTO 2 - Ufficio - Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto)

- SUPERFICIE COMMERCIALE

Ufficio / Studio P. T **lordi** **38,90 mq x 1,00 ragg. mq.** **38,90**
Ufficio / Posto auto P. T **lordi** **12,00 mq x 0,25 ragg. mq.** **3,00**
TOTALE Sup. ragguagliate **mq.** **41,90**

Valore di mercato = 41,90 mq x € 1.612,31/mq = 67.556,00

A dedurre € 4.040,00 (per la regolarizzazione urbanistica e catastale)

Dott. Ing. Stefano Piras 339/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/693519 - E Mail stefano.piras@nicoli.it - PEC stefano.piras@ingubac.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 - Locale commerciale (BAR) Via Monaco

LOTTO 4 - Locale commerciale (SPIGA ASCENSORI) Via Monaco

È stata effettuata una ricerca di comparabili estesa all'intero foglio catastale ed a quelli più prossimi. La vendita di gran lunga prevalente interessano principalmente le unità a destinazione residenziale.

Per poter applicare il MCA è stato preso in esame il dato di alienazione di un immobile insistente nella zona prossima a quella in esame

In dettaglio le unità comparabili selezionate sono:

A) Locale Commerciale Via Monaco n.snc, p.T, NCBU Fg. 33 mapp. 4054 sub 4 cat. C/1- Atto rep. 27294

rogito Notaio Giovanni Gorini in data 26/06/2023 - € 140.000,00

S.E.L. P.T. Commerciale. mq 98,00 - n° Servizi: 1 - porticato mq 38,00 - Balcone mq 0,00 -

Area Esterna mq 73,00 - Terrazzo mq 0 - Condizioni di manutenzione: Discrete -

Impiantistica: buona

È stata quindi estesa la ricerca alle offerte di vendita di immobili simili, ubicati nella zona prossima a quella in esame, recuperabili da siti specializzati rilevando due ulteriori immobili comparabili (fonte Immobiliare.it), previa rimodulazione del valore offerto al ribasso del 20% per tener conto del disallineamento comunemente riscontrato fra proposta e finalizzazione:

B) Locale commerciale in Quartu Sant'Elena, Via Danimarca, posto al piano terreno di un maggior fabbricato più livelli fuori terra avente una superficie commerciale di mq 87; e stato manutentivo "buono"; prezzo offerto € 140.000,00 (rivista al ribasso del 20% - € 112.000,00)

C) Locale commerciale in Quartu Sant'Elena, Via Monaco, posto al piano terreno si in un maggior fabbricato a più livelli fuori terra avente una superficie commerciale di mq 100; e stato manutentivo "buono"; prezzo offerto € 175.000,00 (rivista al ribasso del 20% - € 140.000,00)

Nell'applicazione del MCA il costo unitario manutentivo è stato mutuato dall'osservatorio dei costi del sito CRESME in corrispondenza di caratteristiche ordinarie coerenti con la tipologia del cespite in esame. Nello specifico il costo complessivo offerto dal CRESME è pari ad € 1.124,62; l'incidenza della voce "edilizia" è pari al 51% circa ossia € 574 quella "impiantistica" pari al 17% ossia € 191.

Dott. Ing. Stefano Piras

Si precisa che il livello manutentivo dei locali oggetto di stima (lotto 3 e Lotto 4) risulta differente fra loro; durante il sopralluogo si è potuto constatare che il locale adibito a BAR possiede delle finiture ad un livello di

dotazione impiantistica superiore rispetto al locale adiacente; di questo se ne tenuto conto in fase valutativa

LOTTO 3 - Locale commerciale Via Monaco Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Locale Commerciale P. T lordi 130,00 mq x 1,00 ragg. mq. 130,00
TOTALE Sup. ragguagliata mq. 130,00

Valore di mercato = 130,00 mq x € 1.494,61/mq = 194.300,00

A dedurre € 500,00 (per la regolarizzazione urbanistica e catastale)

VALORE DI MERCATO in c.t. dedotti gli oneri € 193.800,00

LOTTO 4 - Locale commerciale Via Monaco Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Locale Commerciale P. T lordi 158,00 mq x 1,00 ragg. mq. 158,00
TOTALE Sup. ragguagliata mq. 158,00

Valore di mercato = 158,00 mq x € 1.261,39/mq = 199.300,00

A dedurre € 4.040,00 (per la regolarizzazione urbanistica e catastale)

VALORE DI MERCATO in c.t. dedotti gli oneri € 195.260,00

LOTTO 5 - Garage Via Monaco

E stata effettuata una ricerca di comparabili estesa all'intero foglio catastale ed a quelli più prossimi. La vendita di gran lunga prevalente interessano principalmente le unità a destinazione residenziale.

Per poter applicare il MCA è stato preso in esame il dato di alienazione di un immobile insistente nella zona prossima a quella in esame

In dettaglio le unità comparabili selezionate sono:

A) Garage Via Malta n.snc, p.S1, NCEU Fg. 9 mapp. 2745 sub 65 cat. C/2- Atto rep. 30851 rogito Notaio Stefano Casti in data 03/03/2023 - € 19.500,00

S.E.L. P.T. Garage. mq 19,00 - n° Servizi: 0 - porticato mq 0,00 - Balcone mq 0,00 -

Area Esterna mq 0,00 - Terrazzo mq 0 - Condizioni di manutenzione: Sufficienti -

Dott. Ing. Stefano Piras 339/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/693519 - E Mail stefano.piras@niscali.it - PEC stefano.piras@ingubac.eu

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Dott. Ing. Stefano Piras

ASTE GIUDIZIARIE®
Impiantistica: Sufficiente

E' stata quindi estesa la ricerca alle offerte di vendita di immobili simili, ubicati nella zona prossima a quella in esame, recuperabili da siti specializzati rilevando due ulteriori immobili comparabili (fonte Immobiliare.it), previa rimodulazione del valore offerto al ribasso del 20% per tener conto del disallineamento comunemente riscontrato fra proposta e finalizzazione;

B) Box Auto in Quartu Sant'Elena, Via Olanda, posto al piano seminterrato di un maggior fabbricato più livelli fuori terra avente una superficie commerciale di mq 22; e stato manutentivo "sufficienti"; prezzo offerto € 25.000,00 (rivista al ribasso del 20% - € 20.000,00)

C) Box Auto in Quartu Sant'Elena, Via Olanda, posto al piano seminterrato di un maggior fabbricato più livelli fuori terra avente una superficie commerciale di mq 16; e stato manutentivo "sufficienti"; prezzo offerto € 20.000,00 (rivista al ribasso del 20% - € 16.000,00)

D) Box Auto in Quartu Sant'Elena, Zona Pitz'e Serra, posto al piano seminterrato di un maggior fabbricato più livelli fuori terra avente una superficie commerciale di mq 28, e stato manutentivo "sufficienti"; prezzo offerto € 29.000,00 (rivista al ribasso del 20% - € 23.200,00)

Nell'applicazione del MCA il costo unitario manutentivo è stato mutuato dall'osservatorio dei costi del sito CRESME in corrispondenza di caratteristiche ordinarie coerenti con la tipologia del cespite in esame. Nello specifico il costo complessivo offerto dal CRESME è pari ad € 1.124,62; l'incidenza della voce "edilizia" è pari al 51% circa ossia € 574 quella "impiantistica" pari al 17% ossia € 191.

LOTTO 5 – Garage Via Monaco - Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto)

- SUPERFICIE COMMERCIALE

Locale Garage P. S/1 Iordi 33,00 mq x 1,00 ragg. mq. 33,00

TOTALE Sup. raggugliate mq. 33,00

Valore di mercato = 33,00 mq x € 893,94/mq = 29.500,00

A dedurre € 2.540,00 (per la regolarizzazione urbanistica e catastale)

VALORE DI MERCATO in c.t. dedotti gli oneri € 26.960,00

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese in gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Tutte le unità costituendo ogni singolo lotto sono ricomprese all'interno di un condominio; contattati gli amministratori sono stati messi a disposizione i dati contabili di ogni singola unità ed in dettaglio:

LOTTO 1 – locale deposito Via Olanda

- CONDOMINIO VIA LUSSEMBURGO amministrato da [REDACTED], con sede in Quartu Sant'Elena, Via Sant'Antonio 116/O
- Millesimi generali Parti comuni: 39,307
 - Spese di gestione annue: € 546,11
 - Spese straordinarie deliberate: nessuna
 - debito nei confronti del condominio: € 256,46 (a tutto il 31/12/2023)
 - Procedimenti giudiziari in corso: nessun procedimento

LOTTO 2 – Unità uso ufficio con annesso posto auto – Via Lussemburgo

- CONDOMINIO VIA LUSSEMBURGO amministrato da [REDACTED], con sede in Quartu Sant'Elena, Via Sant'Antonio 116/O
- Millesimi generali Parti comuni: 10,683
 - Spese di gestione annue: € 234,14
 - Spese straordinarie deliberate: nessuna
 - debito nei confronti del condominio: € 1.229,47 (a tutto il 31/12/2023)
 - Procedimenti giudiziari in corso: nessun procedimento

LOTTO 3 – Locale commerciale (BAR) Via Monaco (sub 40)

- CONDOMINIO VIA MONACO amministrato da [REDACTED], con sede in Quartu Sant'Elena, Via S. Marino 22 (referenti Sig. [REDACTED])
- Millesimi generali Parti comuni: 54,86 (MM Generali scale 204,86)
 - Spese di gestione annue: € 1.000,00
 - Spese straordinarie deliberate: nessuna
 - debito nei confronti del condominio: € 4.662,00
 - Procedimenti giudiziari in corso: nessun procedimento

LOTTO 4 – Locale commerciale Via Monaco (sub 41)

- CONDOMINIO VIA MONACO amministrato da [REDACTED], con sede in Quartu Sant'Elena, Via S. Marino 22 (referenti Sig. [REDACTED])
- Millesimi generali Parti comuni: 66,45 (MM Generali scale 147,92)
 - Spese di gestione annue: € 500,00

Dott. Ing. Stefano Piras

ASTE GIUDIZIARIE®
- Spese straordinarie deliberate: nessuna
- debito nei confronti del condominio: € 1.510,91 (a tutto il 31/12/2023)
- Procedimenti giudiziari in corso: nessun procedimento

LOTTO 5 – Locale garage Via Monaco

Nonostante il garage sia parte integrante del maggio condominio Via Monaco, dall'analisi delle tabelle millesimali e da quanto segnalato dall'amministratore parrebbe non essere stato contemplato

- CONDOMINIO VIA MONACO amministrato da [REDACTED], con sede in Quartu Sant'Elena, Via S.Marino 22 (referenti Sig. [REDACTED])

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

ALLEGATI

A completamento della presente relazione vengono inseriti i seguenti allegati:

- Visure storiche catastali N.C.E.U.
- Copia delle planimetrie catastali N.C.E.U
- Copia Elaborato planimetrico catastale
- Copia concessione edilizia
- Copia progetto approvato.
- Quadro sinottico aggiornamento conservatoria
- Copia atto - nota di trascrizione di provenienza ultraventennale
- Documentazione fotografica.
- Contratto di locazione
- Elenco e pezze giustificative delle spese documentate

CONCLUSIONI

Avendo assolto l'incarico ricevuto lo scrivente sottoscrive la presente relazione che si compone di n°24 fogli di carta resa legale, di allegati documentali.

Cagliari li 09 Ottobre 2024



Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@tiscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009