

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 197/2022



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. SSA FLAMINIA IELO**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **DOTT. ING. RICCARDO LODDO**

CREDITORE PIGNORANTE: **APORTI S.r.l.** con sede legale in Milano, Via San Prospero n. 4 e per essa la **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A** con sede legale in Milano, via Valtellina n. 15/17.

DEBITORE: *Sig.*



OGGETTO DELLA PERIZIA:

Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Cagliari, al piano terra del maggior fabbricato alla Via dell'Artigianato n. 14, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 66, Via dell'Artigianato n. 14, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 2.452,00;



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 197/2022



Promossa da
Aporti S.r.l. e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.,
contro



.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio
Ing. Riccardo Loddo

Sommario

- 1. PREMESSE**
- 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**
- 7. RISPOSTE AI QUESITI**
- 8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**
- 9. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- 10. PROSPETTO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI**
CATASTALI
- 11. CONCLUSIONI**



1. PREMESSE

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del *15 Marzo 2023* il sottoscritto *ing. Riccardo Loddo*, nato a Cagliari il 06.04.1974, libero professionista con studio in *Capoterra (CA)* Loc. Poggio dei Pini str. 41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° *4297* ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, email riccardoloddo@yahoo.it, PEC riccardo.loddo@ingpec.eu, Tel. 349.0065313, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 24/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in merito all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettavo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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;

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;

c) acquisisca, ove non depositati, 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;

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

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.;

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.);

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;

5) **proceda** -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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;

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;

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;

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;

9) **accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò 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);

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



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

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;

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;

14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di 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;

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 che dovrà precedere le risposte ai quesiti.”

Il Giudice DISPONE, inoltre, che il Sottoscritto CTU:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti



informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato; e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"; f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso; g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione in data 24/03/2023, tenuto conto degli accertamenti condotti dal sottoscritto C.T.U., si rileva che gli immobili oggetto di perizia risultano descritti nell'atto di pignoramento come segue:

In Comune di Cagliari:

Quota ideale pari alla piena proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari, costituito da locale commerciale, sito nel Comune di Cagliari al piano terra del maggior fabbricato alla Via dell'Artigianato n. 14, composto da un vano commerciale, spogliatoio, un vano ufficio, due bagni con relativo antibagno, confinante con: passaggio comune per due lati e con proprietà Leasint S.p.a. salvo se altri. Detta unità risulta così censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cagliari: **sezione A foglio 3 (tre), particella 1959, subalterno 66, Via dell'Artigianato n. 14, p. T.**, categoria D/8, R.C. euro 2.452,00;

Si segnala che, dalle risultanze e dalle indagini condotte dal sottoscritto, l'immobile è correttamente identificato.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 24/03/2023 allorché il sottoscritto inviava all'esecutato, come da incarico ricevuto, l'informativa per il debitore; nella stessa giornata proseguivano presso il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari dove si acquisivano informazioni relative alla storia degli immobili, alla data di realizzazione degli stessi e reperiva

7



copia della planimetria catastale dell'immobile e la visura catastale dello stesso (tutto reperito telematicamente sul sito sister.agenziaentrate.gov.it) (*all. 1*).

Sempre il 24/03/2023 contattavo via mail l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari per reperire i numeri di pratica edilizia inerenti l'immobile.

Le operazioni peritali proseguivano in data 27/03/2023, allorquando il sottoscritto, tramite PEC, comunicava al debitore che il sopralluogo presso gli immobili pignorati si sarebbe svolto in data 12/04/2023 alle ore 08,45; dopo qualche giorno venivo contattato telefonicamente dall'esecutato e veniva fissata una data del sopralluogo differente (il 24/05/2023 sempre alle ore 9,00).

Le operazioni peritali sono proseguite in data 06/04/2023 allorquando il sottoscritto, con richiesta assunta dalla PEC del protocollo del Comune di Cagliari prot. n. 110300, chiedeva al medesimo l'accesso agli atti relativi all'immobile oggetto della presente stima, e di estrarre le relative copie (*all. 3-4-5-6-12*).

In data 24/05/2023, come prefissato, il sottoscritto si recava presso l'immobile ubicato in Cagliari Via dell'Artigianato n. 14 al piano terra di un maggior fabbricato a destinazione commerciale/artigianale e veniva accolto dall'esecutato, il quale mi consentiva di accedere all'immobile e di procedere alle operazioni di sopralluogo durante le quali si acquisivano indicazioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile.

Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi si realizzava una accurata documentazione fotografica interna ed esterna (*all. 2*).

L'immobile è identificato al NCEU Sezione A Foglio 3 mappale 1959 sub 66 e dal sopralluogo effettuato si è rilevato che il fabbricato nella sua interezza si articola su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) e piano seminterrato; all'interno del lotto trovano spazio n. 2 fabbricati distinti collegati al piano primo da un ballatoio. L'immobile oggetto della presente è sito al piano terra del fabbricato posteriore per chi accede da Via dell'Artigianato; visionando l'elaborato planimetrico catastale al piano terra trovano spazio n. 3 locali costruiti per specifiche attività commerciali (cat. **D8**), mentre al piano primo trovano spazio n. 2 laboratori artistici (cat. **C3**). Al piano seminterrato trovano spazio n. 3 laboratori artistici (cat. **C3**), n. 1 autorimessa (cat. **C6**).

L'immobile oggetto della presente confina su due lati su di un'area cortilizia comune, mentre negli altri due lati con altri locali aventi medesima destinazione d'uso; ad essa si accede dal cancello posto nella Via dell'Artigianato e percorrendo l'area cortilizia comune alle varie unità.

L'immobile è identificato come sub n. 66 ed occupa planimetricamente parte del piano terra dello stabile; dal sopralluogo e dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo, l'immobile è



in uso alla data del sopralluogo all'esecutato che ci vive nonostante l'unità non sia destinata a civile abitazione come si evince dalle foto allegate alla presente.

All'interno trova spazio un grande ambiente con tante scaffalature, scatole e materiale vario depositato, un ufficio all'interno del quale sono presenti antibagno e bagno, e un altro bagno con antibagno che si affacciano sul locale principale.

Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo si è potuto stabilire che in passato l'immobile venisse utilizzato come attività di riparazione e vendita di bilance e affettatrici fino al 2019 mentre attualmente al suo interno non viene svolta alcuna attività e viene utilizzato come deposito e ci risiede l'esecutato.

Dalle informazioni ricevute è in uso all'unità immobiliare un'area parcheggi per due auto sita in una parte dell'area cortilizia comune alle varie unità; la suddivisione dei parcheggi all'interno dell'area cortilizia è stata fatta tra privati ma non risulta alcunché dal punto di vista catastale, motivo per cui la superficie dei posti auto non è stata considerata nel successivo calcolo della consistenza dell'immobile e non se ne è tenuto conto neanche in sede di valutazione dello stesso.

In data 25/05/2023 il sottoscritto reperiva telematicamente presso l'Agenzia del Territorio l'elaborato planimetrico del complesso immobiliare.

Successivamente alla richiesta di accesso agli atti amministrativi si sono susseguiti i contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, il quale dopo le ricerche di rito mi rispondeva di aver rintracciato le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato; in data 13/06/2023 mi sono recato presso il Comune di Cagliari per prendere visione delle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato che il Comune di Cagliari ha provveduto ad inviarmi in formato informatico (in data 13/06/2023).

Mi veniva innanzitutto comunicato che erano presenti tre pratiche edilizie riguardanti l'immobile nella sua interezza a nome _____, mentre nessuna pratica era presente a nome dell'esecutato; sempre a nome della _____ era presente il certificato di agibilità (reperito in un secondo momento).

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cagliari e dalle informazioni raccolte è emerso che il fabbricato è stato costruito tra la fine degli anni novanta ed i primi anni del nuovo secolo e che sono presenti diverse pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Successivamente venivano reperite le informazioni circa lo Strumento Urbanistico della zona nella quale è ubicato l'immobile e venivano reperite le tavole di inquadramento territoriale dello stesso (all. 7-8).

In data 14/09/2023 il sottoscritto reperiva telematicamente presso l'Agenzia del Territorio il



nuovo elaborato planimetrico del complesso immobiliare che nel mentre era stato modificato, mentre in data 29/09/2023 con le stesse modalità venivano reperiti la mappa catastale e l'elenco subalterni.

Successivamente le operazioni peritali sono proseguite col reperimento della seguente documentazione richiesta dall'incarico ricevuto:

- Atto di acquisto dell'immobile reperito tramite il Notaio che aveva redatto lo stesso *(all. 10)*;
- Certificato di stato civile e certificato di matrimonio *(all. 11)* reperito dal Sottoscritto facendo specifica istanza al Comune di Cagliari in data 05/10/2023.

In data 09/10/2023 il Sottoscritto tramite il portale procedure.it formulava istanza di proroga delle operazioni peritali.

Successivamente, dopo una serie di contatti telefonici con lo Sportello Attività Produttive del Comune di Cagliari circa l'esistenza di pratiche edilizie SUAP si presentava richiesta di accesso ai relativi atti in data 18/10/2023 prot. n. 300999 del 19/10/2023; a questa richiesta è stata data risposta in data 06/11/2023. Nella risposta viene chiarita l'inesistenza di pratiche Suap/Suape di qualsiasi genere.

Le operazioni peritali sono proseguite in data 18/10/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari nella Conservatoria (sempre telematicamente), dove il sottoscritto acquisiva l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli *(all. 9)*.

Dopo una serie di contatti telefonici con l'Amministratore del Condominio "Lotto 21" di Via dell'Artigianato 12-14 D.ssa Giovanna Sedilesu, in data 18/10/2023 inviavo una specifica richiesta via mail finalizzata al raccogliere le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nello specifico chiedo:

- se lo stabile fosse dotato o meno di abitabilità/agibilità;
- l'importo annuo delle spese condominiali;
- se ci fossero spese straordinarie già deliberate;
- se esistesse una situazione debitoria da parte dell'esecutato;
- se ci fosse qualche procedimento giudiziario.

In data 03/12/2023 ricevo la mail con le informazioni richieste *(all. 13)*.

In data 19/10/2023 il Sottoscritto reperiva l'agibilità dell'immobile non presente tra i documenti visionati e poi reperiti in precedenza; la stessa mi è stata inviata dal Comune di Cagliari dietro espressa richiesta fatta via mail e dopo aver verificato che erroneamente non mi fosse stata inviata precedentemente *(all. 12)*.



4. DATI CATASTALI

Sulla base delle indagini effettuate, si è accertato che l'immobile, nella sua interezza, è censito come segue:

Locale commerciale, sito al piano terra, in Comune di Cagliari, censito nel N.C.E.U., in capo alla ditta nato a il (quota 1/1 COMUNIONE DE RESIDUO) VIA DELL'ARTIGIANATO n. 14 piano: T, sezione A foglio 3 mappale 1959 sub 66 cat. D/8 rendita € 2.452,00.

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti, si riporta quanto segue.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio è ubicato nella zona industriale denominata "del Fangario", situata nella periferia Nord-Ovest del Comune di Cagliari, dal cui centro dista circa 6 Km. Trattasi di porzione di edificio industriale di più ampie dimensioni articolato in due corpi di fabbrica distinti entrambi a due piani fuori terra (Terreno e Primo) oltre ad un Piano Interrato.

Il fabbricato in questione, nella sua interezza, sito nel Comune di Cagliari, e precisamente nella Via dell'Artigianato n. 14; si articola su di due edifici distinti e collegati tra loro da un ballatoio al piano primo all'interno del quale sono presenti unità immobiliari con destinazione mista artigianale-industriale-commerciale distribuiti tra piano terra, piano primo e piano seminterrato. I due edifici sono posizionati uno sul fronte ed uno sul retro per chi accede dal cancello ubicato al civico 14 della Via dell'Artigianato; l'unità oggetto della presente è sita al piano terra con accesso indipendente dall'area cortilizia condominiale dell'edificio posto sul retro.

All'ingresso trova spazio un grande locale dal quale si accede ad un antibagno e bagno e ad un ufficio anch'esso con antibagno e bagno; il tutto è meglio evidenziato dall'elaborato grafico allegato alla presente ***(all. 14). La proprietà comprende esclusivamente la parte dell'involucro interno mentre le parti esterne sulle quali affacciano le finestre e le porte finestre fanno parte di una più ampia area condominiale motivo per cui non sono state conteggiate nella superficie utile al calcolo del valore dell'immobile. Dalle informazioni ricevute sono in uso alla proprietà due posti auto scoperti ubicati in una zona catastalmente definita come area comune; i posti auto sono stati fotografati ed identificati in planimetria ma non sono stati considerati nella valutazione e nella consistenza dell'immobile in quanto non di proprietà esclusiva.***

Sulla base delle planimetrie allegate, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta al piano terra : mq. 268,50 circa;



Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: La struttura portante in elevazione è costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato; le travi sono state realizzate a T per il successivo appoggio dei tegoli del solaio prefabbricati. Le fondazioni sono del tipo a trave rovescia mentre i solai sono realizzati con tegoli prefabbricati di diverse altezze. Le murature esterne e i divisori interni tra le varie unità sono realizzate con pannelli Rei 120, le tramezzature sono in laterizio.

Finiture: Prospetti intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in alluminio, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Impianti: Impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura, i bagni sono dotati di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria.

Stato d'uso e di manutenzione: Alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può ritenersi sufficiente per quanto riguarda le facciate e discreto per quanto riguarda l'interno dell'unità immobiliare.

Tornando alle superfici, sommando alla superficie lorda coperta dell'unità (comprensiva di tamponature e tramezzature), si ottiene per l'immobile ubicato in Via dell'Artigianato n. 14 (sub 66) una **superficie commerciale totale di mq. 268,50**.

6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

Nell'immobile oggetto del pignoramento, sito nello stabile di Via dell'Artigianato n. 14 a Cagliari, censito nel N.C.E.U. sez. A Foglio 3 mappale 1959 sub 66, al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità sia rispetto alla documentazione catastale reperita, che rispetto all'ultimo stato assentito dal Comune.

Da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari emerge l'esistenza di una serie di modifiche che possono così essere riassunte:

- eliminazione dello spogliatoio e conseguente realizzazione del locale principale più grande.

Per questo motivo necessiterebbe effettuare una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con la procedura Docfa per adeguare la planimetria catastale alla situazione attuale; una pratica similare porterebbe ad una spesa totale di circa **550,00 Euro**.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cagliari e dalle informazioni raccolte è emerso che il fabbricato è stato completato tra la fine degli anni novanta ed i primi anni del nuovo secolo e che sono presenti diverse pratiche edilizie riguardanti l'immobile; le prime due riguardano il fabbricato nel suo complesso, mentre la terza riguarda, tra gli altri, l'immobile



oggetto della presente stima mentre non sono state citate le altre numerose riguardanti le altre unità immobiliari e visionate durante l'accesso agli atti.

Nel dettaglio le pratiche edilizie reperite sono:

- Concessione edilizia n. 90/1999C pratica edilizia n. 31800 rilasciata dal Comune di Cagliari il 12/08/1999 per il lotto n. 21 della Lottizzazione C... rilasciata dal Comune di Cagliari alla società
- Variante in corso d'opera pratica n. 31800.2 approvata in data 03/10/2001 prot. 15519 rilasciata dal Comune di Cagliari alla s... ..;
- Certificato di agibilità n. 9/2002 del 12/03/2002 rilasciato dal Comune di Cagliari alla s... .. relativamente all'intero complesso immobiliare;
- Concessione edilizia n. 631/2008C pratica edilizia n. 31800.14 prot. 2005/11888 del 29/11/2005 rilasciata dal Comune di Cagliari '... ..' per il frazionamento di un locale commerciale in n. 4 locali commerciali (uno dei quali è quello oggetto della presente).

Rispetto all'ultimo stato assentito le difformità sono le medesime già rilevate nella planimetria catastale.

Tutto questo è meglio specificato nell'elaborato grafico allegato alla presente (**all. 14**); in modo ordinario le difformità presenti sono sanabili con una "Mancata S.C.I.A." ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii. dietro il pagamento di una sanzione di € 500,00; la pratica edilizia avrebbe un costo di circa € 1.000,00 (più Iva e Cassa ed escludendo i diritti di segreteria).

Per chi, invece, acquistasse una strada teoricamente percorribile è rappresentata da quanto previsto dall'art. 40 comma 6 della legge 47/85, il quale consente di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione dell'immobile, cioè di sanare gli abusi riscontrati utilizzando la più recente legge in materia (il condono del 2003 in questo caso), nel caso in cui la ragione del credito, fosse stata precedente all'entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (legge 326/2003).

Nello specifico la ragione del credito è di Aprile 2013 (atto di mutuo), motivo per cui gli abusi presenti non sarebbero sanabili attraverso un condono edilizio (le opere dovevano essere ultimate al 31/03/2013), ma nel caso specifico è sufficiente una mancata S.C.I.A. per sanare le difformità presenti.

Altra strada solitamente praticabile è l'accertamento di conformità previsto dall'art. 16 della L.R. n. 23/1985, come modificato dalla L.R. n. 11/2017, il quale prevede che: "Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di



autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge. La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica. La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro sessanta giorni. In esito alle verifiche sulla domanda di cui al comma 2 bis, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un permesso di costruire per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con eventualmente le ulteriori altre prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità di cui al comma 1 si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al primo periodo. In caso di esito negativo l'accertamento di conformità oggetto della domanda di cui al comma 1, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia. ”.

Nel nostro specifico caso, con le modifiche realizzate, come già precedentemente spiegato, non è necessario un accertamento di conformità in quanto sarebbe sufficiente una Mancata S.C.I.A..

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Cagliari, ovvero il Piano Urbanistico Comunale (PUC) la zona è individuata come zona omogenea D confermata; il P.U.C. suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del D. Ass. Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83.

Nel dettaglio ART. 23 LA ZONA D

Sono classificate zone omogenee D le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, piccole industrie compatibili, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee D sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13 delle presenti NTA, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D

Le zone D sono così articolate:

- zone D confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi;
- zone DG: zone D integrate con servizi generali G;^{III}
- zone DR in ristrutturazione urbanistica;
- zone D* in ambito di riclassificazione.

ART. 24 LE ZONE D CONFERMATE: AGGLOMERATO DI MACCHIAREDDU, EX SOTTOZONA D1
Zone previste dai precedenti strumenti urbanistici comunali confermate dal PUC (agglomerato di Macchiareddu compreso nel piano A.S.I. ed ex zone D1).

AGGLOMERATO DI MACCHIAREDDU COMPRESO NEL PIANO A.S.I.

In questo agglomerato sono consentiti gli interventi specificamente previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione



del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari, secondo le destinazioni d'uso e le modalità ivi prescritte riportate nell'allegato A.

Le zone che il Piano A.S.I destina ad attrezzature consortili e verde attrezzato contrassegnate nella cartografia allegata alla Deliberazione C.C. n. 136 del 06.06.1995 con un asterisco (*) e precisamente quella di Sa Illetta, quella dei Vecchi Bagni Carboni e quella antistante il tratto finale del canale realizzato in attuazione del Piano di Risanamento della Laguna di S.Gilla, sono riclassificate HG, H, RB, GH secondo le indicazioni cartografiche e le specificazioni del Quadro Normativo N. 7. Sono comunque consentiti gli interventi definiti nei Programmi speciali di Salvaguardia (Life Natura) e di Valorizzazione (Pia -Gilia 6 Sud).

EX SOTTOZONA DI: USI PREVISTI E COMPATIBILI

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.10, costituiscono destinazioni tipiche per le zone D confermate tutte quelle attinenti alle attività di produzione di beni e di servizi, con particolare riferimento all'artigianato ed al commercio.

In particolare sono consentiti:

- artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali (cat. F1);
- artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali (cat. F2);
- attività commerciali al dettaglio (cat. B1);
- attività commerciali all'ingrosso (cat. B2);
- centri commerciali integrati (cat. B3);
- pubblici esercizi (cat. B4);
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato (cat. C5);
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (cat. G3);
- parcheggi attrezzati di uso pubblico e privati (cat. G4);
- distributori di carburante (cat. G6). ¹³¹

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo nel quale dovranno essere individuate:

- aree in cessione gratuita da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le superfici per la viabilità) nella misura minima del 10% della Superficie di intervento;
- aree destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento.

I piani di lottizzazione convenzionata dovranno interessare per intero la superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, ovvero una superficie non inferiore a 3 Ha.

In assenza di piano attuativo sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), g), h), i) dell'art 13, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi.

L'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:

1. il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40;
2. l'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo, costruito anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60. Ai fini del computo dei suddetti indici di utilizzazione non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici ed autorimesse, interrati per almeno 2/3 della loro altezza, contenuti nella quantità necessaria per sopperire a disposizione di legge e di regolamento purché venga rispettato comunque il rapporto di cui al precedente punto 1);
3. i fabbricati, ad eccezione delle cabine elettriche a servizio degli stessi, dovranno distare dai confini del lotto verso le strade, che vengono utilizzate per l'accesso carrabile, almeno ml. 15,00 e dagli altri confini del lotto almeno ml. 8,00 comprese le strade interne;
4. per gli edifici a carattere commerciale e direzionale dovranno essere reperiti spazi pubblici o ad uso pubblico nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento, di cui almeno 50 mq destinati a parcheggi; in ogni caso dovrà essere assicurato un numero di parcheggi pertinenziali, rapportato alle superfici di vendita complessive previste, conforme ai parametri indicati all'art. 12.
5. le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i predetti piani attuativi;
6. gli interventi di nuova costruzione possono essere assenti mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di adeguata strada pubblica di servizio già esistente, non superi la superficie di un ettaro (1 Ha), sia interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti;
7. sono ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto;
8. è vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza;

Per programmi di completamento e/o riqualificazione dell'esistente promossi dai privati mediante piano attuativo interessante superfici non inferiori ai 3 Ha, le ordinarie destinazioni previste per le zone D sono integrabili con



funzioni direzionali quali uffici pubblici e privati, istituti di credito ed assicurativi, sedi di giornali, radio e tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni. La trasformazione può riguardare al massimo il 50% delle superfici di calpestio assenti sulla base dei parametri stabiliti per la zona D e, per le superfici destinate a tali funzioni integrative, l'altezza di interpiano non può essere superiore a ml 3,50.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati; la quota di superficie interrata non può comunque superare la dotazione strettamente necessaria richiesta per i parcheggi e stabilita dalla normativa vigente (10% della volumetria + l'80 % della superficie complessiva). Ove, per le attività commerciali, si rendessero necessarie, in applicazione del Piano Commerciale, superfici ulteriori per parcheggi, tali spazi possono essere reperiti nelle aree libere del lotto.⁶¹

Note

1. Salta↑ Le parole "Nell'elenco sono riportate le destinazioni tipiche della zona: ... fino a - distributori di carburante." sono state sostituite con le parole "In particolare sono consentiti: ... fino a ... - distributori di carburanti (cat.G6)" a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n°6
2. Salta↑ L'intero ultimo comma "È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati: ... fino a tali spazi potranno essere reperiti nelle aree libere del lotto." è stato inserito a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n°6.

7. RISPOSTE AI QUESITI

1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio: L'informativa è stata inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 24/03/2023.*

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 risultava essere completa, e laddove mancante è stata integrata come descritto nel punto 3) descrizione delle operazioni peritali. Il certificato notarile è già presente in atti, le mappe, le visure e le planimetrie catastali sono state da me reperite (all. 1).*

*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: L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stato regolarmente predisposto nella presente sulla base di quanto reperito presso la Conservatoria dei RR.II. (all. 9).*



c) **acquisisca**, ove non depositati, 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: **Non era necessario acquisire alcun certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di un fabbricato e non di terreno, mentre per quanto riguarda la mappa catastale essa è stata da me reperita ed è allegata alla presente (all.1).**

d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti: **L'atto di provenienza ultraventennale era già presente in atti.**

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.: **Dall'esame del fascicolo non risultava presente il certificato di stato civile e non risultava presente il certificato di matrimonio i quali sono stati reperiti dal sottoscritto (all.11). Alla data di acquisto dell'immobile risultava coniugato in comunione legale dei beni mentre alla data attuale dalla documentazione reperita (ed allegata) risulta separato. Nell'immobile oggetto della presente risulta residente**

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.): **Gli immobili sono stati ampiamente descritti al punto 5) descrizione degli immobili. L'immobile è ubicato a Cagliari Via dell'Artigianato n. 14, si tratta di un locale ad uso commerciale-artigianale ubicato al piano terra di un maggior stabile; la superficie calpestabile del piano terra è di circa mq. 249,05. I dati catastali sono sezione A foglio 3 mappale 1959 sub**



66; l'immobile confina con area cortilizia comune alle varie unità su due lati e con unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso per gli altri due lati. Non esistono millesimi di parti comuni. I dati catastali sono sezione A foglio 3 mappale 1959 sub 66 e confina su due lati col sub 1 (area cortilizia comune alle varie unità), coi sub 41 e sub 75 (unità immobiliari aventi medesima destinazione d'uso, non oggetto della presente ed aventi differenti proprietà) sugli altri lati.

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: L'immobile è attualmente identificato come sito in Via dell'Artigianato n. 14; nell'atto di pignoramento l'immobile è identificato come sito in Via dell'Artigianato n. 14; e quando viene trascritto l'indirizzo catastale viene citata la Via dell'Artigianato n. 14.

5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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: L'immobile è regolarmente accatastato; è stato segnalato che necessiterebbe una variazione catastale con la procedura Docfa per adeguare l'immobile alla situazione attuale (modifiche interne).

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 obbligazioni 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: Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Cagliari ovvero il Piano Urbanistico Comunale (PUC) la zona è individuata come zona omogenea D zona D confermata normata dagli artt. 23 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. ed abbondantemente descritta in precedenza; rispetto all'ultimo stato assentito emerge l'esistenza di una modifica interna (il tutto è meglio evidenziato negli allegati).

Tutto questo è meglio specificato nell'elaborato grafico allegato alla presente (all. 14); per "sanare" questa situazione dovrebbe essere presentata una pratica edilizia, la quale consentirebbe di regolarizzare le piccole modifiche interne che potrebbero essere sanate attraverso una mancata S.C.I.A. ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 11 del 2017; essa prevede una sanzione di € 500,00 ai quali bisogna aggiungere il costo della pratica edilizia quantificabile in € 1.000,00. Per chi, invece, acquistasse si potrebbe utilizzare lo strumento dell'art. 40 comma 6 della legge 47/85, il quale consente di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione dell'immobile, cioè di sanare gli abusi riscontrati utilizzando la più recente legge in materia (il condono del 2003 in questo caso), nel caso in cui la ragione del credito, fosse stata precedente all'entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (legge 326/2003). Nello specifico la ragione del credito è dell'Aprile 2013 (atto di mutuo), motivo per cui gli abusi presenti non sarebbero sanabili attraverso un condono edilizio.

Altra strada solitamente praticabile è l'accertamento di conformità previsto dall'art. 16 della L.R. n. 23/1985, come modificato dalla L.R. n. 11/2017; nel nostro specifico caso, con le modifiche realizzate non si è creata una nuova volumetria, quindi la strada dell'accertamento di conformità risulterebbe percorribile anche se è già stato messo in evidenza che la strada da perseguire sarebbe quella sopraccitata della mancata S.C.I.A..



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: **L'immobile è tranquillamente frazionabile in almeno due distinte unità per le dimensioni ma si aspetta uno specifico incarico a riguardo.**

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: **L'immobile è pignorato per l'intera quota ed è intestato per una quota di 1/1 al L'immobile sarebbe teoricamente divisibile in n. 2 unità immobiliari indipendenti ma il sottoscritto attende uno specifico incarico a riguardo (come già detto in precedenza).**

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò 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): **L'immobile alla data del sopralluogo era occupato c** **.... che vi risiede e vive nonostante non si tratti di una civile abitazione.**



10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale: L'immobile non è occupato dal coniuge separato ne dall'ex coniuge dell'esecutato.

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: Non sono presenti sugli immobili vincoli di tale natura.

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: Non sono presenti sugli immobili vincoli di tale natura.

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: Il valore degli immobili e la descrizione dei criteri di stima adottati sono riportati nel seguente punto 8).

14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di 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: Dalle informazioni raccolte le spese fisse di condominio ammontano ad € 691,24 annue (considerando l'anno 2023), non esistono spese straordinarie deliberate e le quote dovute al condominio al 02 Dicembre 2023 ammontano ad € 1.136,92 (come affermato dall'Amministratore del Condominio "Lotto 21" nella sua mail del 03/12/2023 allegata alla presente come all. 13). L'Amministratore nella suddetta lettera ha affermato che non sono state avviate le pratiche per l'ottenimento di un decreto ingiuntivo relativamente al debito contratto.



1.5) 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 che dovrà precedere le risposte ai quesiti: **La seguente documentazione è stata regolarmente predisposta.**

8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa). Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.



In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.
- Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza. La



determinazione del costo di costruzione o di ricostruzione di una qualsiasi opera edile, architettonica o urbanistica, può essere effettuata mediante procedimento sintetico o analitico. La stima sintetica del valore di costo utilizza alcuni parametri di natura tecnica desunti dagli elementi fisici del fabbricato. Dopo aver individuato il parametro che meglio si adatta al caso concreto di stima, con riferimento ad una serie di dati rilevabili presso le imprese edili della zona, si costruisce una scala di costi ed una scala di parametri impostando la nota proporzione ed individua, dal rapporto $\Sigma K/\Sigma P$, il costo medio unitario attribuibile normalmente alla costruzione di edifici del tipo di quello oggetto di stima. Moltiplicando tale costo medio unitario per la dimensione del parametro dell'edificio da stimare, otterrà il normale costo di costruzione dell'immobile.

$\Sigma K_t : \Sigma P = K_x : P_x$ da cui $K_x = (\Sigma K_t \times P_x) : \Sigma P$

I parametri che di solito vengono utilizzati sono:

- la cubatura vuoto per pieno (m^3 v.p.p.);
- la superficie coperta totale;
- il numero dei vani;

Il parametro tecnico più diffuso nella pratica professionale è il metro cubo vuoto per pieno e, nel determinare la volumetria complessiva dell'opera da realizzare, bisogna suddividerla fra volumetria fuori ed entro terra. In genere si conoscono i prezzi di appalto delle consistenze fuori terra, mentre per quelle entro terra, normalmente più povere di finiture e di impiantistica, i costi sono decisamente inferiori e di solito contenuti entro il 60% di quelli relativi alla volumetria fuori terra. Il costo a m^3 diminuisce al crescere dell'altezza e ciò è dovuto alla incidenza dei costi delle fondazioni e delle coperture per cui questo parametro viene adottato per comparare edifici omogenei per quanto riguarda la destinazione, le caratteristiche strutturali e dimensionali.

Il parametro della superficie coperta totale si adotta nei casi di edifici omogenei per altezze utili interne e si basa sulla possibilità di conoscere i costi per m^2 di superficie coperta di edifici comparabili con quello da stimare. Il parametro del vano commerciale richiede che vi sia grande omogeneità di consistenza tra i vani costituenti l'immobile da valutare e quelli degli immobili di confronto.

La valutazione analitica del probabile costo di costruzione di un singolo manufatto o di un intero edificio viene condotta attraverso l'analisi e la quantificazione di tutti i fattori produttivi necessari per eseguire ciascun particolare tipo o categoria di opera. Tale elaborazione è compiuta mediante il computo metrico estimativo cioè attraverso l'analisi dettagliata delle qualità e delle quantità di tutte le categorie dei lavori occorrenti a produrre l'opera compiuta.



A volte il computo viene eseguito con due distinti elaborati cioè il computo metrico e la stima:

- il computo metrico è l'ordinata esposizione di tutti i lavori da eseguire per realizzare il fabbricato, sommando tutti quelli della medesima specie, cui spetta un prezzo unitario. Tutte le categorie di lavoro sono espresse in determinate unità di misura e la consistenza si esprime in numero indicando la quantità dei manufatti che occorre costruire o fornire.

- la stima consiste semplicemente nell'applicazione dei prezzi unitari alle quantità risultanti dal computo metrico per cui, la parte estimativa, è costituita dalla ricerca preliminare dei prezzi unitari.

Il criterio di stima che verrà utilizzato è quello della determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Trattandosi di immobili a destinazione non residenziale, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle stesse unità.

Si tiene conto dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche tecniche e di finitura, dello stato d'uso e manutenzione e delle condizioni di mercato.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, è stato accertato per immobili aventi caratteristiche simili il seguente valore unitario: €/mq 795,00.

Al valore dato all'immobile si intende applicare un deprezzamento pari alle spese necessarie a sanare le difformità catastali e rispetto all'ultimo progetto approvato riscontrate che possiamo stimare in circa € 2.500,00.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame le valutazioni desumibili dai seguenti calcoli:

Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Comune di Cagliari, al piano terra della via dell'Artigianato n. 14, censita nel N.C.E.U. sezione A Foglio 3 mappale 1959 sub 66.

Valore di Mercato [(mq. 268,50 x € 795,00/mq.) - € 2.500,00] = € 210.957,50.



9. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto accertare innanzitutto che l'immobile risulta occupato dall'esecutato che lo utilizza come deposito e ci risiede. All'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione, mentre il titolo di proprietà è stato acquisito ed è allegato alla presente (all. 10).

10. PROSPETTO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI CATASTALI

Sulla base della relazione notarile in atti e delle ricerche effettuate dal sottoscritto perito, si riportano i seguenti prospetti riassuntivi:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDICHEVOLI

1) **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/04/2013 - Registro Particolare 991 Registro Generale 8850, Pubblico ufficiale PASOLINI PAOLO EMILIO Repertorio 30754/9358 del 04/04/2013: **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.

- A favore di: UNICREDIT s.p.a. con sede in Roma.
- Contro:, nato a il (per una quota di 1/1).
- Immobili: *Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Cagliari, al piano terra del maggior fabbricato alla Via dell'Artigianato n. 14, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 66, Via dell'Artigianato n. 14, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 2.452,00;*

2) **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/03/2019 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 8497 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7542 del 02/07/2018: **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

- A favore di: Vittoria Colonna srl con sede in Milano.
- Contro:, nato a il (per una quota di 1/1).
- Immobili: *Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Cagliari, al piano terra del maggior fabbricato alla Via dell'Artigianato n. 14, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 66, Via dell'Artigianato n. 14, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 2.452,00;*

3) **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/10/2021 - Registro Particolare 4723 Registro Generale 33533 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio

26



4151/2521 del 21/10/2021: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

- A favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE con sede in Roma.
- Contro:, nato a il (per una quota di 1/1).
- Immobili: **Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Cagliari, al piano terra del maggior fabbricato alla Via dell'Artigianato n. 14, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 66, Via dell'Artigianato n. 14, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 2.452,00;**

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2022 - Registro Particolare 15810 Registro Generale 21240 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 2176 del 04/06/2022: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- A favore di: APORTI srl con sede in Milano.
- Contro:, nato a il (per una quota di 1/1).
- Immobili: **Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Cagliari, al piano terra del maggior fabbricato alla Via dell'Artigianato n. 14, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 66, Via dell'Artigianato n. 14, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 2.452,00;**

Cronistoria degli atti di provenienza:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/2013 - Registro Particolare 6946 Registro Generale 8849 Pubblico ufficiale PASOLINI PAOLO EMILIO Repertorio 30753/9357 del 04/04/2013: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- A favore di:, nato a il (per una quota di 1/1).
- Contro: Leasint s.p.a. con sede in Milano.
- Immobili: **Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Cagliari, al piano terra del maggior fabbricato alla Via dell'Artigianato n. 14, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 66, Via dell'Artigianato n. 14, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 2.452,00;**

MUTAMENTI CATASTALI

- Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2013 Pratica n. CA0286239 in atti dal 19/12/2013: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65455.1/2013). Notifica effettuata con protocollo n. CA0001366 del 07/01/2014. Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94). Immobili: **Unità immobiliare sita in Comune di Cagliari, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 66, Via dell'Artigianato n. 14, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 2.452,00;**

27



- Dati derivanti da **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 10/01/2013 Pratica n. CA0004425 in atti dal 10/01/2013 **ATTIVITA' ARTIGIANALE-ATTIVITA' COMMERCIALE** (n. 509.1/2013). Immobili: *Unità immobiliare sita in Comune di Cagliari, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 66, Via dell'Artigianato n. 14, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 1.984,00;*
- Dati derivanti da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 23/05/2006 Pratica n. CA0143274 in atti dal 23/05/2006. **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 15435.1/2006);
- Dati derivanti da **DIVISIONE** del 30/05/2005 Pratica n. CA0130919 in atti dal 30/05/2005 **DIVISIONE** (n. 9641.1/2005). Immobili: *Unità immobiliare sita in Comune di Cagliari, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 42, Via dell'Artigianato snc, piano T, z.c. 1, cat. C/3 classe 6, R.C. Euro 1.383,28;*
- Dati derivanti da **COSTITUZIONE** del 26/03/2001 Pratica n. 125446 in atti dal 26/03/2001 **COSTITUZIONE** (n. 1476.1/2001). Annotazione di immobile: 58/2743. Immobili: *Unità immobiliare sita in Comune di Cagliari, censita al Catasto Fabbricati: alla sezione A, foglio 3, mappale 1959, sub. 4, Via dell'Artigianato snc, piano T, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 6.321,43;*

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 1959 Sub. 4
SE.CA. S.R.L. (CF 02368730921) Sede in SELARGIUS (CA) dal 26/03/2001 al 30/05/2005
 Diritto di: Proprieta'; **COSTITUZIONE** del 26/03/2001 Pratica n. 125446 in atti dal 26/03/2001 **COSTITUZIONE** (n. 1476.1/2001)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 1959 Sub. 42

 dal 30/05/2005 al 24/10/2005
 Diritto di: Proprieta' deriva dall'atto di **DIVISIONE** del 30/05/2005 Pratica n. CA0130919 in atti dal 30/05/2005 **DIVISIONE** (n. 9641.1/2005)

Segue

3. Atto del 24/10/2005 Pubblico ufficiale **POLLI LUIGI** Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 23833 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 25390.1/2005 Reparto **PI** di CAGLIARI in atti dal 31/10/2005



A.S.V.P. - IMMOBILIARE LU PALU S.R.L (CF 00985740901) Sede in SELARGIUS (CA) dal 24/10/2005 al 24/10/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1

INTESA LEASING S.P.A. (CF 01682080153) Sede in MILANO (MI) dal 24/10/2005 al 19/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 deriva dall'atto del 24/10/2005 Pubblico ufficiale POLLI LUIGI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 23834 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25391.1/2005 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 31/10/2005

LEASINT S.P.A. (CF 01682080153) Sede in MILANO (MI) dal 19/12/2007 al 10/01/2013 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 deriva dall'atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale MANUELA AGOSTINI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 59831 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1700 registrato in data 19/12/2007 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 367.1/2013 - Pratica n. CA0004179 in atti dal 09/01/2013

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 1959 Sub. 66

LEASINT S.P.A. (CF 01682080153) Sede in MILANO (MI) dal 10/01/2013 al 04/04/2013 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 deriva dall'atto VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/01/2013 Pratica n. CA0004425 in atti dal 10/01/2013 ATTIVITA' ARTIGIANALE-ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 509.1/2013)

..... (CF) nato a il dal 04/04/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 comunione de residuo deriva dall'atto del 04/04/2013 Pubblico ufficiale PASOLINI PAOLO EMILIO Sede MONSERRATO (CA) Repertorio n. 30753 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6946.1/2013 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 09/04/2013.

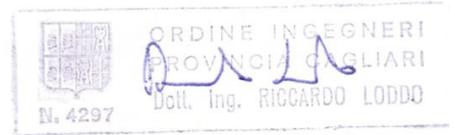


11. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, li 16 Dicembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

