

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PROCEDIMENTO n°208/1995

(riunito ai n°430/1995, n°513/1995, n°817/1995 e n°143/1997)



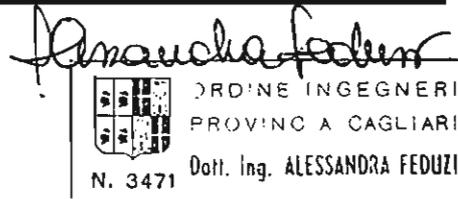
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE ESECUTORE: dott. Enzo Luchi

CREDITORE PROCEDENTE: INTESA GESTIONE CREDITI S.p.A.

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Alessandra Feduzi



OGGETTO: stima di unità immobiliari ubicate nei territori comunali di San Vito (CA) e Villaputzu (CA).



INDICE

0. PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	3
2. QUESITO N°1: «Invita il C.T.U. ad aggiornare la stima degli immobili pignorati in odio a [REDACTED] (distinti al nceu al fg.29 mapp. 1279 sub. 1-4 e al mapp. 1279 sub.7) verificando altresì l'attuale situazione di fatto e di diritto.».....	5
2.1 Iscrizioni e Trascrizioni.....	5
2.2 Dati Catastali	8
2.3 Pratiche Edilizie	12
2.4 Stato di occupazione degli immobili	14
2.5 Descrizione degli immobili	15
2.6 Stima degli immobili	25
3. QUESITO N°2 - «Invita il C.T.U. a precisare se l'unità immobiliare (l'intero fabbricato eretto nell'area di sedime distinta al nct al fg. 48 mapp. 466/b oggi 1698) pignorata in odio a [REDACTED] sia divisibile in più unità autonome. in caso positivo, depositi un preventivo di spesa degli eventuali oneri necessari per il frazionamento e il riaccatastamento ddelle singole unità. aggiorni la stima anche di detti immobili e ne verifichi lo stato di fatto e di diritto.»	27
3.1 Iscrizioni e Trascrizioni.....	27
3.2 Dati Catastali	30
3.3 Pratiche Edilizie	31
3.4 Stato di occupazione degli immobili	32
3.5 Descrizione degli immobili	32
3.6 Liceità edilizia e divisibilità in unità autonome dell'immobile.....	45
3.6 Stima degli immobili.....	49
4. CONCLUSIONI	50
5. ALLEGATI.....	51

0. PREMESSA

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari dott. Enzo Luchi, con ordinanza del 19/11/2011, io sottoscritta ing. Alessandra Feduzi, nata a Cagliari il 18/08/1967, con studio a Sestu nella via Oristano n°21, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3471 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, venivo nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata:

1) *ad aggiornare la stima degli immobili pignorati in odio a [REDACTED] [REDACTED] (distinti al NCEU al Fg.29 mapp. 1279 sub. 1-4 e al mapp. 1279 sub.7), verificando altresì lo stato di fatto e di diritto;*

2) *a precisare se l'unità immobiliare (l'intero fabbricato eretto nell'area di sedime distinta al NCT al Fg.48 mapp.466/b oggi 1698) pignorata in odio a [REDACTED] sia divisibile in più unità autonome. In caso positivo, depositi un preventivo di spesa degli eventuali oneri per il frazionamento e riaccatastamento delle singole unità. Aggiorni la stima anche di detti immobili e ne verifichi lo stato di fatto e di diritto.*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per definire compiutamente la reale consistenza del patrimonio oggetto di pignoramento e quindi formulare le risposte ai quesiti posti, ho eseguito tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

In prima istanza ho eseguito, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio prendendo visione di tutti gli atti necessari alle successive ricerche da effettuare presso i pubblici uffici. In quella occasione ho acquisito copia degli atti di pignoramento (all. n°1) della procedura n°208/1995 (portante la descrizione degli immobili pignorati in odio a [REDACTED])

██████████ e della procedura n°513/1995 (*portante la descrizione degli immobili pignorati in odio a ██████████*), dei verbali d'udienza, delle certificazioni storico ventennali rilasciate dalla Conservatoria dei RR.II. (*oggi l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare*) e dei certificati notarili relativi agli immobili per cui è causa ed infine la consulenza tecnica (*di altro C.T.U.*) già presente in atti.

Con un approfondito studio di tutta la documentazione reperita ho avuto la conferma che il patrimonio pignorato è costituito da:

- due unità immobiliari, appartenenti ad un maggior fabbricato, ubicate in via Leonardo da Vinci a San Vito (CA), di proprietà di ██████████;
- un fabbricato, costituito da due unità immobiliari, ubicato in via Cairoli a Villaputzu (CA), di proprietà di ██████████

Inoltre, con le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali (*Catasto Terreni e Fabbricati*), ho individuato l'attuale identificazione catastale degli stessi immobili.

Successivamente, ho presentato all'ufficio tecnico dei comuni di San Vito (CA) e Villaputzu (CA), le istanze per la consultazione delle pratiche edilizie e di condono, inerenti gli immobili di cui trattasi e dei fabbricati cui essi appartengono, e per il rilascio in copia di tutti i documenti utili allo svolgimento dell'incarico.

A causa delle difficoltà incontrate durante lo svolgimento dell'incarico ho presentato tre richieste di proroga ed ottenuto lo spostamento dei termini per il deposito della consulenza tecnica.

Nel mese di gennaio 2013 ho inviato ai debitori, a mezzo raccomandata a/r, la richiesta di accesso ai luoghi. Questi ultimi mi hanno contattata telefonicamente e mi hanno manifestato la propria disponibilità a farmi accedere agli immobili in esame.

L'accesso ai luoghi è avvenuto il 13/02/2013, alla presenza dei debitori. In tale occasione, coadiuvata da un mio collaboratore, ho eseguito il sopralluogo di rito, ho preso visione dello stato dei luoghi ed ho verificato la reale consistenza degli immobili. In quella stessa occasione sono stati eseguiti anche un servizio fotografico ed un rilievo planimetrico utile per la definizione della consistenza immobiliare dei beni in oggetto.

2. **QUESITO n°1: «invita il C.T.U. ad aggiornare la stima degli immobili pignorati in odio a [REDACTED] distinti al NCEU al Fg.29 mapp. 1279 sub. 1-4 e al mapp. 1279 sub.7) verificando altresì l'attuale situazione di fatto e di diritto.»**

2.1 Iscrizioni e Trascrizioni

Di seguito sono riportate le risultanze degli accertamenti ipotecari condotti esaminando i certificati notarili e della Conservatoria dei RR.II. (oggi Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare) presenti in atti. Considerato che le certificazioni esaminate risalgono agli anni 1998 e 1999, ho ritenuto opportuno eseguire una ispezione nominativa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare e stampare le note relative alle formalità pregiudizievoli successive all'anno 1998 (all. n°2a).

Provenienza degli immobili

Nel 1950 i signori [REDACTED] acquistano (atto rogito dal notaio Demurtas il 07/01/1950, rep. n°9831, trascritto a Cagliari il 06/02/1950 vol.2626 pag.19) un terreno censito al N.C.T. al Fg.29 mappale 637 di 595 mq.

Nel 1971 con atto di divisione (atto rogito dal notaio Gialanella il 25/08/1971, rep. n°22071, trascritto a Cagliari il 22/09/1971 ai nn°15975/13071) al signor [REDACTED] viene assegnato un appezzamento di terreno censito al N.C.T. al Fg.29 mappale 953 (ex 637/b)

di 280 mq. Su quest'area lo stesso [redacted] edifica un fabbricato.

Il 27 settembre 1985 il signor [redacted] con atto di donazione, trasferisce ai figli [redacted] in comune e per quote uguali, la piena e perfetta proprietà dell'immobile in San Vito (CA), e testualmente:

«- fabbricato per civile abitazione composto da solo piano terreno, avente accesso dalla via Leonardo da Vinci, costituito da due vani, servizio, loggiato e tratto di cortile pertinenziale-----

- nonché annesso locale magazzino della superficie di circa metri quadrati 78 (settantotto), il tutto confinante con la via Leonardo da Vinci, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted]-----

Quanto sopra è censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:-----

- Foglio 29, mappale 1279 sub 1, via L. da Vinci, piano terreno, categoria A4, classe 2, vani 4, rendita lire 324;-----

- Foglio 29, mappale 1279 sub2, via L. da Vinci, piano terreno, categoria C1, classe 2, mq 78, rendita lire 713.»

Formalità pregiudizievoli

Gli immobili in questione risultano gravati delle seguenti formalità:

▪ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 02/11/1987 ai nn°24527/3656 per lire 140.000.000 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 29/10/1987 a favore della Banca Popolare di Sassari S.p.A. e contro [redacted] gravante, tra gli altri immobili, sull'area in San Vito (CA) censita nel C.T. al Fg.29 mappale 953 di 280 mq;

▪ **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 13/02/1992 ai nn°4274/440 per lire 95.000.000 a garanzia di mutuo concesso in data 30/01/1992, rep. n°318068, a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Sezione di Credito Fondiario e contro [redacted]

██████████, gravante sull'immobile in San Vito (CA) censito al catasto urbano nel foglio 29 mappale 1279 sub.7 cat.N;

▪ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 25/02/1993 ai nn°4342/610 per lire 95.000.000 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 17/02/1993, rep. n°1439, a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro ██████████

██████████ gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1 cat.A/4 e 1279/2 cat.C/1;

▪ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 10/03/1993 ai nn°5494/787 per lire 30.000.000 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 23/02/1993, rep. n°1489, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. e contro ██████████

██████████ gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1 cat.A/4, 1279/2 cat.C/1, 1279/7 cat.N e sugli immobili in Villaputzu (CA) censiti nel catasto terreni al foglio 48 mappale 446/b di 226 mq, al catasto fabbricati al foglio 48 mappali 1749/1 cat. A, 1749/2 cat. A, 1749/3 cat. A, 1749/4 cat. A;

▪ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 04/11/1993 ai nn°22062/3737, in rettifica della n°5494/787 del 10/03/1993, per lire 30.000.000 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 23/02/1993, rep. n°1489, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. e contro ██████████

gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1 cat.A/4, 1279/2 cat.C/1, 1279/7 cat.N e sugli immobili in Villaputzu (CA) censiti al catasto terreni al foglio 48 mappale 446/b di 226 mq, al catasto fabbricati al foglio 48 mappali 1749/1 cat.A, 1749/2 cat.A, 1749/3 cat.A, 1749/4 cat.A;

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del Tribunale di Cagliari in data 19/05/1995, rep. n°1079, trascritto il 26/05/1995 ai nn°13939/9309, a favore

del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro [REDACTED] gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1 cat.A/4, 1279/2 cat.C/1;

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del Tribunale di Cagliari in data 13/06/1995, rep. n°1307, trascritto il 23/06/1995 ai nn°16763/11161, a favore del Banco di Sardegna S.p.A. e contro [REDACTED] gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1 cat.A/4, 1279/2 cat.C/1, 1279/7 cat.N e sugli immobili in Villaputzu (CA) censiti nel catasto terreni al foglio 48 mappale 446/b di 226 mq, al catasto fabbricati al foglio 48 mappali 1749/1 cat. A, 1749/2 cat. A, 1749/3 cat. A, 1749/4 cat. A;

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del Tribunale di Cagliari in data 26/09/1995, rep. n°2032, trascritto il 18/01/1996 ai nn°1583/1237, a favore della F.G. S.p.A. - Finanziaria Generale e contro [REDACTED] gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1 cat.A, 1279/2 cat.C/2, 1279/7 cat.C/2;

▪ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 20/02/2013 ai nn°4677/438 in rinnovazione dell'ipoteca giudiziale iscritta il 25/02/1993 ai nn°4342/610 per lire 95.000.000 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 17/02/1993, rep. n°1439, a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro [REDACTED] gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1-4 cat.A/4 e 1279/5-6 cat.A/2;

2.2 Dati Catastali

Di seguito sono integralmente riportate (*testo ombreggiato*) le risultanze degli accertamenti catastali già esposte nella consulenza tecnica (*Pratica catastale - pagine 6, 7, 8*)

e 9) da me redatta e depositata in data 27/05/2011.

Dall'elenco immobili relativo alla particella 1279 del fg.29 del comune censuario di San Vito si vede che i subalterni 1 e 2 del mappale 1279, a cui si fa riferimento nell'atto di donazione del 27/09/1985, sono stati soppressi e che attualmente tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato sono censite con altri numeri di subalterno, e precisamente:

- Fg.29, mappale 1279 sub 1-4;
- Fg.29, mappale 1279 sub. 5-6;
- Fg.29, mappale 1279 sub.7;
- Fg.29, mappale 1279 sub.8;
- Fg.29, mappale 1279 sub.9.



Dal primo esame delle visure storiche e delle planimetrie, di ciascun subalterno sopraelencato, mi sono resa conto che il solo sub.1-4 era intestato ai signori [REDACTED], mentre tutti gli altri risultavano ancora intestati al signor [REDACTED].

Inoltre al subalterno 7 ed al subalterno 5-6 del mappale 1279 corrispondeva la medesima planimetria dell'unità abitativa del secondo piano. Pertanto, ritenendolo necessario, ho richiesto ed ottenuto la prenotazione per la visione della busta n°1167 relativa al fabbricato in oggetto presente nell'archivio cartaceo dell'Agenzia del Territorio di Cagliari. Con l'esame della busta suddetta ho appreso che:

- la storia catastale dell'immobile in questione ha avuto inizio il 10/08/1973 con la dichiarazione (mod. 1 n°40/73) di unità immobiliare urbana presentata a nome di [REDACTED] per l'accatastamento di una abitazione, su un unico livello e dotata di cortile, così come rappresentata nella planimetria depositata.

- Questa situazione viene modificata con un accertamento del 1976, sempre a nome di [REDACTED] allorquando il piano terra viene frazionato in due parti, una

destinata ad abitazione e distinta al Fig.29, mappale 1279 sub.1, l'altra a negozio e distinta al Fig.29, mappale 1279, sub.2. Il cortile rimane comune ad entrambe le porzioni. Questa variazione viene rappresentata a matita sulla planimetria del 1973 già in atti.

- Il 04/10/1985 vengono presentati al N.C.E.U. le seguenti denunce di variazione (mod.44/M):

→ la n°2C1/1985 relativa alla sopraelevazione ed all'ampliamento per fusione al sub. 2 di due vani appartenenti sub.1. Con questa variazione il sub. 2 corrisponde al negozio su due livelli (*una porzione del piano terra e tutto il primo piano*). In questa denuncia c'è l'elaborato planimetrico attualmente presente al terminale. Tuttavia questa situazione viene superata con la denuncia di variazione n°3C1/1991 (*nella versione rettificata*) con la quale viene soppresso il sub. 2 e vengono creati il sub. 7 (*negozio al piano terra*), il sub. 8 (*appartamento piccolo al primo piano*) ed il sub. 9 (*appartamento grande al primo piano*). Attualmente per il sub. 7 è stata acquisita al terminale la planimetria sbagliata, cioè quella della variazione n°3C1/1991 non ancora rettificata;

→ la n°3C1/1985 relativa al frazionamento per passaggio di due vani dal sub.1 (*appartamento al piano terra*) al sub.2 (*negozio al piano terra*) facenti parte della stessa ditta. Attualmente la parte residua del sub.1 risulta acquisita al terminale come sub.1-4 in seguito al classamento con sopralluogo del 27/05/1999;

→ la n°4C1/1985 relativa alla sopraelevazione d una unità da accertare afferente un fabbricato già accatastato in parte. In questa denuncia c'è la planimetria del secondo piano identificata come sub. 3. Questa denuncia

viene superata dalla n°20/C1/1991 con cui il sub. 3 viene definitivamente censito come sub.5-6.

È importante osservare che le variazioni suindicate sono state presentate tutte a nome di [REDACTED] e che, in particolare, riguardano la soppressione dei subalterni 1 e 2 e quindi la creazione di tutti i subalterni oggi esistenti. Tutto ciò nonostante il 27/09/1985 fosse stato stipulato l'atto di donazione (*trascritto il 24/10/1985, ma non volturato*) con cui gli originari subalterni 1 e 2 passavano di proprietà da [REDACTED]

- Nel 1987 il notaio Bassi presenta al NCEU la domanda di voltura n°34/87 con allegati l'atto di donazione stipulato il 27/09/1985 ed il certificato catastale n°87259 del 16/09/1985. In particolare questo certificato riguarda la partita 1167 intestata a [REDACTED] che a quella data era costituita solo dall'immobile censito con il sub.1 (*appartamento al piano terra di 4 vani*) e il sub.2 (*negozio al piano terra di 78 mq*), così come variati nel 1976, e non ancora interessati dalle variazioni degli anni successivi.

Viste le incongruità rilevate con gli accertamenti svolti, in data 03/05/2011, ho presentato alla stessa Agenzia del Territorio un "foglio di osservazione" riguardante quanto riscontrato nella busta n°1167.

Quindi, in data 17/05/2011 l'ufficio ha provveduto sia ad assegnare al subalterno 7 la planimetria corretta che ad intestare tutti i subalterni ai signori [REDACTED] e [REDACTED]. Quest'ultima rettifica è dettata dal fatto che gli attuali subalterni sono stati generati dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 successivamente alla donazione degli stessi ai fratelli [REDACTED]

Per quanto appena riportato e con le verifiche condotte in questa occasione, al momento della stesura della presente consulenza, gli immobili oggetto di

pignoramento, risultano così censiti (all. n°2b):

Catasto Fabbricati - Comune di San Vito (Codice 1402)

Unità immobiliare ad uso residenziale

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
1	29	1279	1-4	A/4	1	2,5 vani	€ 71,01	Via L. da Vinci n.16 n.20 - piano T
Dati derivanti da:		Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO						
Intestazione:								Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]							Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]							Proprietà per 1/2

Catasto Fabbricati - Comune di San Vito (Codice 1402)

Unità immobiliare ad uso commerciale

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
1	29	1279	7	C/1	8	107 mq	€ 1.934,13	
Dati derivanti da:		Costituzione del 30/01/1991 n.3C1/1991 in atti dal 03/11/1999 - FRAZ. DEL SUB.2 ERRONEAMENTE SOPPRESSO DA VAR.N.4C1 DEL 04/10/1985						
Intestazione:								Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]							Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]							Proprietà per 1/2

Osservazione: insieme alla visura storica ho richiesto ed ottenuto anche le planimetrie delle due unità immobiliari in esame e dell'estratto di mappa per la localizzazione del fabbricato, cui esse appartengono, nell'ambito urbano. Nell'estratto di mappa si può vedere che l'area di sedime su cui insiste l'intero fabbricato è ancora censita al catasto terreni, al Fg.29, mappale 953, terreno seminativo di 280 mq. Detta area è catastalmente intestata a [REDACTED] (padre degli odierni debitori) che la ebbe in assegnazione nel 1971 con atto di divisione (atto rogito dal notaio Gialanella il 25/08/1971, rep. n°22071, trascritto a Cagliari il 22/09/1971 ai nn°15975/13071).

2.3 Pratiche Edilizie

Anche in questo paragrafo sono integralmente riportate (testo ombreggiato) le risultanze degli accertamenti già esposti nella consulenza tecnica (Pratica catastale - pagine 5 e 6) da me redatta e depositata in data 27/05/2011.

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di San Vito (CA) per il fabbricato in esame risulta che in data 13/12/1969 il signor [REDACTED] presenta

una prima richiesta di licenza edilizia per la costruzione di una casa a due piani (*terra e primo*). Nel 1972 (*p.e. n°574 del 1972*) lo stesso proprietario richiede una autorizzazione per la sanatoria del piano terra e la costruzione del primo piano del medesimo fabbricato. Si precisa che la prima richiesta è archiviata con la *p.e. n°574/72*.

Nel 1973 (*p.e. n°748 del 1973*) il signor [REDACTED] richiede ed ottiene dal comune di San Vito l'autorizzazione per la ristrutturazione e l'ampliamento di un negozio sito in via L. da Vinci, cioè per la modifica di parte del piano terra, la costruzione del piano primo e del sottotetto del medesimo fabbricato. Confrontando gli elaborati progettuali allegati a quest'ultima richiesta con quelli del 1972, si nota la conferma dell'esistenza del piano terra, adibito ad abitazione e a negozio, ed anche l'intenzione di realizzare un primo piano ed un sottotetto da adibire a negozio.

Nel 1991 il sig. [REDACTED] ritira la concessione edilizia in sanatoria n°126 del 16/04/1991, richiesta il 29/09/1986 con il modello 47/1985-A n°126, ai sensi della L. n°47/85 e della L.R. n°23/85 e s.m. e i.. A questa domanda di condono il signor [REDACTED] allega una vista fotografica rappresentante l'esterno dello stabile (*fotografia istantanea Polaroid*), la dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà, con cui egli dichiara testualmente che *«i lavori realizzati in difformità della concessione edilizia n°748 del 03/08/1973 relativi al fabbricato uso abitazione sito in via da Vinci sono stati iniziati nell'anno 1973 ed ultimati nel 1975»*, due tavole progettuali e le denunce di variazione presentate al catasto urbano il 04/10/1985 relative all'accatastamento dei tre piani del fabbricato.

Quest'ultima pratica edilizia appare a chi scrive la più rilevante, poiché nella stessa sono contenute, oltre alla rappresentazione grafica e fotografica del fabbricato, anche dichiarazioni sulla data di costruzione dello stesso fabbricato. Dalle tavole progettuali allegate a questa concessione si apprende che il fabbricato, costituito da tre

livelli sovrapposti, ha due unità immobiliari al piano terra (*una ad uso abitazione ed una ad uso negozio*) altre due unità ad uso abitazione al primo piano ed un'unica unità a destinazione residenziale al secondo ed ultimo piano. Dalle stesse tavole si legge l'esistenza di un cortiletto interno a cui si accede da un ingresso carrabile posto sulla via da Vinci, nel quale si trova il vano scala che conduce alle unità dei piani primo e secondo e attraverso il quale si accede sia all'unità a destinazione residenziale posta sul fondo del lotto che al negozio fronte strada.

Infine, nel 1992 [REDACTED] chiede ed ottiene dal comune di San Vito l'autorizzazione per la realizzazione della recinzione della terrazza al secondo piano e del parapetto del vano scala, entrambi in muratura (*p.e. n°2436/1992*). In questo progetto è confermata la destinazione residenziale dell'ultimo piano dell'edificio ubicato in via L. da Vinci. È opportuno osservare che tutte le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato sono intestate al signor [REDACTED]

Gli accertamenti condotti in quella occasione possono essere considerati ancora validi dato che, attualmente, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito (CA) non risultano altre pratiche edilizie oltre a quelle già indicate (*all. n°2c*).

2.4 Stato di occupazione degli immobili

Con l'accesso ai luoghi, avvenuto il 13/02/2013, ho potuto appurare che:

- l'unità immobiliare ad uso residenziale, censita al Fg.29, mappale 1279, sub. 1-4, con accesso dalla via Leonardo da Vinci n°20 è in possesso degli stessi debitori che riferiscono di farne un uso saltuario;
- l'unità immobiliare ad uso commerciale, censita al Fg.29, mappale 1279, sub. 7, con ingresso diretto sulla via Leonardo da Vinci n°16-18, è in possesso degli stessi debitori che la utilizzano come locale di sgombero.

2.5 Descrizione degli immobili

Ubicazione: gli immobili di cui trattasi sono ubicati nel territorio comunale di San Vito (CA), nella via Leonardo da Vinci, a breve distanza dal Municipio e quindi localizzati in zona centrale, come si vede nell'immagine sottostante (Figura n°1 e 2).



Figura n° 1



Figura n° 2

Gli stessi sono ubicati al piano terra (foto n°1) di un maggior fabbricato prospiciente sulla via Leonardo da Vinci, dotato di una piccola area cortilizia ad uso comune di tutte le uu.ii. di cui lo stesso è composto.



Foto n° 1

Il primo immobile, distinto al catasto urbano al Fg.29, mappale 1279, sub. 1-4, ha accesso dal cortile con ingresso dalla via Leonardo da Vinci n°20 (foto n°2 e 3).



Foto n° 2



Foto n° 3

Il secondo, censito al Fg.29, mappale 1279, sub. 7, è accessibile sia dalle due porte vetrine ai nn°16 e 20 della medesima via (foto n°1), che da una porta di servizio presente dal cortile con ingresso dalla via Leonardo da Vinci n°20 (foto n°3),



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13

A seguito del sopralluogo ho verificato che l'attuale consistenza dell'unità immobiliare è quella rappresentata nelle tavole del progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°126 del 16/04/1991; da questi elaborati grafici ho ricavato le seguenti superfici:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superfici unità immobiliare ad uso residenziale

Superfici utili:

salone	41,18 mq
cucinino	10,34 mq
ripostiglio	5,94 mq
disimpegno servizio igienico esterno	2,12 mq
servizio igienico esterno	<u>2,82 mq</u>
Totale superfici utili residenziali piani terra e primo	62,40 mq
Superficie lorda residenziale piani terra e primo	75,00 mq

Riassumendo si ha una superficie utile pari a circa 62,40 mq ed una lorda (comprendente tramezzi interni e quotaparte delle murature perimetrali) pari a circa 75,00 mq. Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale del bene è il seguente:

n.	Computo superficie commerciale			Superfici rilevate	
	mq	%		mq	tipologia
1	75,00	100%	Di	75,00	lorda

Pertanto la **superficie commerciale** risulta pari circa **75,00 mq**.

Strutture: il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare è stato realizzato, per quanto visibile, con una muratura portante mista costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai del tipo misto in laterizio e c.a. e tramezzature interne di vario spessore e materiale.

Finiture: nell'unità sono presenti serramenti esterni ed interni (*porte-finestre e finestre*) risalenti a diversi periodi e realizzati con materiali di vario tipo (*legno e vetro, ferro e vetro, alluminio e vetro*). Anche le pareti dei diversi ambienti dell'unità immobiliare presentano diversi tipi di finiture (*tinteggiature, placcaggi*) realizzate in tempi e modi differenti. I pavimenti variano a seconda dell'ambiente, anche questi sono stati realizzati in tempi e modi diversi. Il bagno, dotato di lavabo, doccia e w.c., appare

funzionante. In generale, i materiali usati per le finiture sono del tipo comune.

Impianti: durante il sopralluogo ho rilevato la presenza degli impianti idrico, fognario ed elettrico apparentemente funzionanti. L'approvvigionamento idrico è garantito da rete pubblica. Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la rete comunale.

Stato d'uso e di conservazione: da quanto ho potuto osservare in occasione dell'accesso, avvenuto il 13/02/2013, gli allestimenti e le finiture dell'immobile, oltre a non essere di pregio, mostrano evidenti segni di usura e denotano la mancanza di recenti interventi di manutenzione. Nei solai e nelle murature sono presenti diffuse tracce di umidità imputabili ad infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura piana (foto n°12 e 13). Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in uno scadente stato d'uso e di conservazione.

Liceità edilizia: lo stato attuale dell'unità immobiliare è quello rappresentato nella tavola progettuale allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n°126 del 16/04/1991 (all. n°2c) e pertanto per essa non si ravvisano illeciti edilizi ai sensi della L.n°47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per questa unità immobiliare è opportuno precisare che la planimetria attualmente disponibile al catasto fabbricati non rappresenta lo stato attuale della stessa unità (stato attuale coincidente con quello rappresentato nel progetto allegato alla C.E. in sanatoria n°126/1991) e pertanto è necessario aggiornarla introducendo la variazione.

2.5.2 Unità immobiliare ad uso commerciale - Fg.29, mappale 1279, sub. 7

Consistenza: si tratta, come già accennato, di una unità immobiliare ad uso commerciale, dotata di due vetrine-ingresso sulla via Leonardo da Vinci n°16 e n°18 (foto n°1) e di un ingresso secondario dal cortile (foto n°3 e 14).

All'interno, il locale si presenta suddiviso in diversi ambienti con pareti divisorie



realizzate con pannelli in legno (foto n°15, 16 e 17). Anche le pareti perimetrali del locale sono, in gran parte, rivestite con gli stessi pannelli (foto n°15, 16 e 17).



Foto n° 14



Foto n° 15

Tutto il soffitto del locale è rivestito con doghe metalliche (foto n°17, 18, 19). L'altezza interna del locale, misurata all'intradosso del controsoffitto metallico, è pari a circa 2,75 m, mentre quella misurata all'intradosso del solaio (rilevata all'esterno del fabbricato in corrispondenza del sottopasso - foto n°3) è pari a circa 3,20 m.



Foto n° 16



Foto n° 17

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 18



Foto n° 19



Foto n° 20

A seguito del sopralluogo ho verificato che l'attuale consistenza dell'unità

immobiliare è quella rappresentata nelle tavole del progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°126 del 16/04/1991; da questi elaborati grafici ho ricavato le seguenti superfici:

Superfici unità immobiliare ad uso commerciale

Superficie utile del locale **104,20 mq**

Superficie lorda del locale **126,00 mq**

Riassumendo si ha una superficie utile pari a circa 104,20 mq ed una lorda (comprendente tramezzi interni e quote parte delle murature perimetrali) pari a circa 126,00 mq. Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale del bene è il seguente:

n.	Computo superficie commerciale			Superfici rilevate	
	mq	%		mq	tipologia
1	126,00	100%	di	126,00	lorda

Pertanto la **superficie commerciale** risulta pari circa **126,00 mq**.

Strutture: il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare è stato realizzato, per quanto visibile, con una struttura portante in muro blocco pesante mista a travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono del tipo misto in laterizio e c.a..

Finiture: i serramenti esterni (vetrine con porta di ingresso) sono realizzati in alluminio anodizzato color bronzo e vetro (legno e vetro, metallo), gli stessi varchi sono dotati di serrande avvolgibili in metallo. Le pareti dell'unità immobiliare sono quasi del tutto rivestite in pannelli di legno. I pavimenti sono realizzati con marmettoni di colore scuro. In generale i materiali usati per le finiture sono del tipo comune.

Impianti: il locale non è dotato di servizio igienico e neppure di allaccio alla rete di adduzione dell'acqua. Sono presenti gli impianti elettrico e di illuminazione, apparentemente vetusti.

Stato d'uso e di conservazione: da quanto ho potuto osservare in occasione

dell'accesso, avvenuto il 13/02/2013, gli allestimenti e le finiture dell'immobile, oltre a non essere di pregio, mostrano evidenti segni di usura e denotano la mancanza di recenti interventi di manutenzione. Inoltre, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava ingombra di materiali di vario tipo.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in uno scadente stato d'uso e di conservazione.

Liceità edilizia: lo stato attuale dell'unità immobiliare è quello rappresentato nella tavola progettuale allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n°126 del 16/04/1996 e pertanto per essa non si ravvisano illeciti edilizi ai sensi della L.n°47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per questa unità immobiliare la planimetria attualmente disponibile al catasto fabbricati rappresenta lo stato attuale dello stessa unità (*stato attuale coincidente con quello rappresentato nel progetto allegato alla C.E. in sanatoria n°126/1991*).

2.6 Stima degli immobili

Per procedere alla determinazione del "valore commerciale" degli immobili, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in libero mercato, utilizzerò il metodo di stima sintetico comparativo che si basa sul confronto tra beni simili.

Tale metodo consente di determinare il valore di mercato più probabile di un immobile prendendo come riferimento i prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e alienati in condizioni ordinarie di mercato. Tutto ciò quando è possibile reperire un certo numero di dati tali da formare un significativo campione di riferimento; inoltre, per arrivare al giudizio di stima si considerano anche i cosiddetti "indicatori di mercato" quali le pubblicità delle agenzie immobiliari e le pubblicazioni specialistiche



del settore (*Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio*).

A seguito delle indagini effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nel comune di San Vito (CA), in riferimento ad immobili di pari caratteristiche tipologiche, di posizione e produttive a quelli in esame, ad al raffronto dei valori così reperiti con quelli forniti dalla “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI” dell’Agenzia delle Entrate, ho potuto effettuare per ciascuna unità immobiliare la stima del valore venale come di seguito esposto.

2.6.1 Unità immobiliare ad uso residenziale - Fg.29, mappale 1279, sub. 1-4

Con le indagini eseguite come esposto appena sopra ho riscontrato che nel comune di San Vito (CA) gli immobili in condizioni di manutenzione normali, aventi caratteristiche tipologiche, di posizione e produttive analoghe a quelle dell’unità immobiliare in questione hanno una valutazione unitaria oscillante tra i 500,00 ed i 600,00 €/mq di superficie commerciale. Considerato che l’immobile non è di pregio, che presenta finiture di tipo ordinario variamente datate, che lo stesso si trova in uno stato d’uso e di conservazione scadente, ritengo che il valore unitario da prendere in considerazione nella successiva valutazione sia pari a 450,00 €/mq.

Pertanto un possibile **valore commerciale dell’immobile** sarà pari a:

$75,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 33.750,00 \text{ €}$, che in c.t. diventa

33.800,00 € (leggasi euro trentatremilaottocento/00).

2.6.2 Unità immobiliare ad uso residenziale - Fg.29, mappale 1279, sub. 7

Con le indagini eseguite come esposto appena sopra ho riscontrato che nel comune di San Vito (CA) gli immobili in condizioni di manutenzione normali, aventi caratteristiche tipologiche, di posizione e produttive analoghe a quelle dell’unità immobiliare in questione hanno una valutazione unitaria oscillante tra i 700,00 ed i 900,00 €/mq di superficie commerciale. Considerato che l’immobile non è di pregio,

che presenta finiture di tipo ordinario variamente datate, che lo stesso si trova in uno stato d'uso e di conservazione scadente, ritengo che il valore unitario da prendere in considerazione nella successiva valutazione sia pari a 650,00 €/mq.

Pertanto un possibile *valore commerciale dell'immobile* sarà pari a:

$126,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 81.900,00 \text{ €}$, che in c.t. diventa

81.900,00 € (leggasi euro ottantunomilanovecento/00).

3. **QUESITO n°2 - «invita il C.T.U. a precisare se l'unità immobiliare (l'intero fabbricato eretto nell'area di sedime distinta al NCT al Fg. 48 mapp. 466/B oggi 1698) pignorata in odio a [REDACTED] sia divisibile in più unità autonome. In caso positivo, depositi un preventivo di spesa degli eventuali oneri necessari per il frazionamento e il riaccatastamento delle singole unità. Aggiorni la stima anche di detti immobili e ne verifichi lo stato di fatto e di diritto.»**

3.1 Iscrizioni e Trascrizioni

Provenienza degli immobili

Dalla lettura della certificazione storico ventennale rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. (oggi l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare) il 11/10/1999 e dei certificati notarili, redatti dal notaio dott. Ernesto Quinto Bassi in data 19/02/1999 ed in data 15/03/2000 (all.n°3a), si apprende che:

- nel 1968 [REDACTED] acquista (atto di compravendita ricevuto dal dott. Giovanni Giagheddu, notaio in Cagliari, il 18/09/1968, rep. n°7046, trascritto a Cagliari il 27/09/1968, cas. n°15806, art. n°12722) il tratto di area censito al catasto terreni del comune censuario di Villaputzu (CA) al Fg.48 mappale 466/b di 226 mq;

- lo stesso [REDACTED] su quel tratto di area, edifica un fabbricato articolato su due livelli. Solo il piano terra di questo stabile viene censito (denuncia di

rettifica della n°5494/787 del 10/03/1993, per lire 30.000.000 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 23/02/1993, rep. n°1489, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. e contro [REDACTED]

gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1 cat.A/4, 1279/2 cat.C/1, 1279/7 cat.N e sugli immobili in Villaputzu (CA) censiti nel catasto terreni al foglio 48 mappale 446/b di 226 mq, al catasto fabbricati al foglio 48 mappali 1749/1 cat.A, 1749/2 cat.A, 1749/3 cat.A, 1749/4 cat.A;

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del Tribunale di Cagliari in data 07/03/1995, rep. n°493, trascritto il 05/04/1995 ai nn°9077/5989, a favore del Credito Industriale Sardo S.p.A. e contro [REDACTED] gravante sugli immobili in Villaputzu (CA) censiti nel catasto terreni al foglio 48 mappale 446/b di 226 mq, al catasto fabbricati al foglio 48 mappali 1749/1 cat. A, 1749/2 cat. A, 1749/3 cat. A, 1749/4 cat. A;

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del Tribunale di Cagliari in data 13/06/1995, rep. n°1307, trascritto il 23/06/1995 ai nn°16763/11161, a favore del Banco di Sardegna S.p.A. e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili in San Vito (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 29 mappali 1279/1 cat.A/4, 1279/2 cat.C/1, 1279/7 cat.N e sugli immobili in Villaputzu (CA) censiti nel catasto terreni al foglio 48 mappale 446/b di 226 mq, al catasto fabbricati al foglio 48 mappali 1749/1 cat. A, 1749/2 cat. A, 1749/3 cat. A, 1749/4 cat. A;

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del Tribunale di Cagliari in data 19/02/1997, rep. n°293, trascritto il 13/05/1997 ai nn°11398/7750, a favore della GABETTI S.p.A. e contro [REDACTED] gravante sugli immobili in Villaputzu (CA) censiti nel catasto fabbricati al foglio 48 mappali 1749/1, 1749/2;



▪ **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta il 13/07/2010 ai nn°24242/6444 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 13/07/1990 ai nn°19191/2547 per lire 50.000.000 a garanzia di mutuo concesso in data 09/07/1990, rep. n°232263, a favore di GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY S.p.A. e contro [REDACTED] gravante sull'immobile in Villaputzu (CA), locale ad uso panificio e panetteria, insistente sul terreno censito al catasto urbano nel foglio 48 mappale 466 sub.b e censito al catasto fabbricati al foglio 48 mappali 1749 sub.1 e 1479 sub.2;

3.2 Dati Catastali

Con le ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali (*Catasto Terreni e Fabbricati*) e dall'analisi dei documenti allegati all'incartamento, ho accertato che gli immobili pignorati in danno di [REDACTED] attualmente risultano così censiti (*all. n°3b*):

Catasto Fabbricati - Comune di Villaputzu (Codice 1402)

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
1	48	1749	1	C/1	2	13 mq	€ 80,57	Via Cairoli - piano T
2	48	1749	2	C/3	3	96 mq	€545,38	
Dati derivanti da:		Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO						
Intestazione:								Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]							Proprietà per 1/1

Osservazione: insieme alla visura storica ho richiesto ed ottenuto anche la planimetria rappresentante le due unità immobiliari in esame (*ubicata al piano terra del maggior fabbricato*) e dell'estratto di mappa per la localizzazione del fabbricato, cui esse appartengono, nell'ambito urbano. Nell'estratto di mappa si può vedere che l'area di sedime su cui insiste l'intero fabbricato è ancora censita al catasto terreni, al Fg.48, mappale 1698 (*ex 466/b*), ente urbano di 226 mq.

È opportuno far notare l'incongruità che si rileva confrontando le visure storiche con la planimetria in cui sono rappresentate entrambe le unità immobiliari. Nella stessa sono presenti delle note scritte a mano che attribuiscono il sub.1 al laboratorio (*C/3 di 96*

mq) ed il sub.2 al negozio (C/1 di 13 mq), mentre nelle visure il laboratorio risulta censito con il sub. 2 ed il negozio con il sub.1. Nello spazio riservato per le annotazioni d'ufficio della stessa planimetria è inserita a mano anche la dicitura "Da suddividere in due unità immobiliari".

Infine si conferma quanto già esposto nei certificati notarili, e cioè che, l'unità immobiliare al primo piano del fabbricato edificato sull'area distinta nel catasto terreni, al Fg.48, mappale 1698 (ex 466/b), non risulta censita al catasto fabbricati del medesimo comune censuario.

Sulla scorta di tutti gli accertamenti catastali svolti è opportuno sottolineare che è necessario aggiornare (anche alla luce della differenza esistente tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria in atti) il censimento delle unità immobiliari al piano terra del fabbricato edificato sul mappale 1698 (ex 466/b) ed introdurre in catasto l'unità immobiliare al primo piano del medesimo fabbricato.

3.3 Pratiche Edilizie

Per il fabbricato in esame, in seguito all'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Villaputzu (CA), è risultato che il signor [REDACTED]

- nel 1976 ottiene la Licenza n°354 del 09/11/1976 per l'ampliamento del panificio di sua proprietà;
- nel 1978 ottiene la Concessione edilizia n°34 del 08/09/1978 (rinnovo della precedente Licenza n°354/1976) per i lavori di ampliamento e variante del panificio;
- nel 1979 ottiene la Concessione Edilizia n°195 del 13/11/1979 per la sopraelevazione del panificio e la costruzione di una mansarda ad uso residenziale;
- nel 1987 presenta la domanda di condono (pratica n°178 - prot. n°52 del 07/01/1987)

ai sensi della L. n°47/85. Questa pratica, corredata di elaborati grafici, non risulta perfezionata con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, così come risulta dalla comunicazione inoltrata dal Comune di Villaputzu il 24/02/1997 prot. n°14912/1997 (all. n°3c).

3.4 Stato di occupazione degli immobili

Con l'accesso ai luoghi, avvenuto il 13/02/2013, ho potuto appurare che:

le unità immobiliari al piano terra, rispettivamente ad uso commerciale ed artigianale, censite nel catasto fabbricati al Fg.48, mappale 1749 sub.1 e 1749 sub. 2, con accesso dalla via Cairoli n°23/b e n°23/a erano in possesso del debitore e risultavano in quel momento inutilizzate;

- l'unità immobiliare ad uso residenziale al primo piano, non censita nel catasto fabbricati del comune censuario di Villaputzu (CA), con ingresso dalla via Cairoli n°23, risultava in possesso dello stesso debitore che ivi risiede.

3.5 Descrizione degli immobili

Ubicazione: le unità immobiliari di cui trattasi sono ubicate nel territorio comunale di Villaputzu (CA), nella via Cairoli e quindi localizzate in zona periferica, come si vede nell'immagine sottostante (Figura n°3 e 4).



Figura n° 3



Figura n° 4

Le stesse appartengono ad un fabbricato articolato su due livelli, prospettante sulla via Cairoli (foto n°21). In particolare, il piano terra di detto fabbricato è costituito dal laboratorio artigianale (*panificio*), con accesso dal civico n°23/a e da un piccolo negozio (*rivendita*), con accesso dal civico n°23/b, comunicante con il laboratorio. Al primo piano, con accesso dal civico n°23, si trova invece una unità immobiliare a destinazione residenziale (*appartamento con terrazza*). Di fatto, il panificio con annessa rivendita al piano terra e l'appartamento al primo piano, sono due unità immobiliari autonome, dotate di ingressi indipendenti sulla pubblica via.



Foto n° 21



3.5.1 Unità immobiliare ad uso commerciale ed artigianale - Fg.48, mappale

1749, sub. 1 (rivendita) e 1749 sub.2 (panificio)

Consistenza: si tratta, come già accennato, di una unità immobiliare ad uso commerciale (*rivendita del pane*) ed artigianale (*laboratorio per la preparazione e cottura del pane o panificio*), con ingressi rispettivamente dalla via Cairoli n°23/b e n°23/a (*foto n°21*). La rivendita è costituita da un unico vano direttamente comunicante (*foto n°22 e 24*) con l'attiguo locale artigianale (*panificio*). La rivendita ha un'altezza interna di circa 3,90 m.



Foto n° 22



Foto n° 23



Foto n° 24

Il panificio è costituito da un laboratorio (foto n°25) di grandi dimensioni con due ingressi diretti dalla pubblica via (foto n°23), dove sono presenti il forno ed altre attrezzature per la lavorazione del pane (foto n°25, 27, 28, 29, 30). L'altezza interna di questo ambiente è di circa 3,90 m.



Foto n° 25

Nel solaio del laboratorio, e precisamente nella porzione corrispondente alla terrazza del soprastante appartamento (foto n°43, 44), sono presenti due prese d'aria. Nella sommità di una di queste è presente anche un dispositivo per l'aspirazione forzata dell'aria (foto n°26).

In prossimità del forno sono visibili due canne fumarie dirette verso la soprastante unità immobiliare (foto n°27, 44).



Foto n° 26



Foto n° 27



Foto n° 28



Foto n° 29



Foto n° 30



Foto n° 31



Foto n° 32

Il panificio è dotato anche di due depositi (foto n°31, 32) e di un servizio igienico, con disimpegno (foto n°33 e 34), posto alla sinistra dell'ingresso dalla via Cairoli.



Foto n° 33



Foto n° 34

A seguito del sopralluogo ho verificato che l'attuale consistenza della rivendita e del panificio al piano terra è quella rappresentata nelle tavole del progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (Pratica di condono n°178); da questi elaborati grafici ho ricavato le seguenti superfici:

Superfici utile della rivendita al piano terra (mapp.1749 sub.1)

rivendita	12,62 mq
Totale superficie utile della rivendita	12,62 mq
Superficie lorda del locale	16,00 mq

Superfici utili del panificio al piano terra (mapp.1749 sub.2)

ambiente lavorazione e cottura pane	115,02 mq
deposito	10,44 mq
deposito farina	11,84 mq
disimpegno servizio igienico	5,32 mq
servizio igienico	4,10 mq



Totale superficie utile del panificio	146,72 mq
Superficie lorda del panificio	164,00 mq

Riassumendo per la rivendita al piano terra si ha una superficie utile pari a circa 12,62 mq ed una lorda (*comprendente tramezzi interni e quotaparte delle murature perimetrali*) pari a circa 16,00 mq, mentre per il panificio al piano terra si ha una superficie utile di circa 146,72 mq ed una lorda (*comprendente tramezzi interni e quotaparte delle murature perimetrali*) pari a circa 164,00 mq.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale del panificio con annessa rivendita è il seguente:

n.	Superficie commerciale		Superficie lorda
1	16,00 mq	pari al 100% della superficie lorda	16,00 mq
2	164,00 mq	pari al 100% della superficie lorda	164,00 mq

Pertanto la **superficie commerciale** complessiva dell'unità al piano terra (*panificio con annessa rivendita al piano terra*) risulta pari circa **180,00 mq**.

Strutture: il fabbricato cui appartiene il panificio con annessa rivendita è stato realizzato, per quanto visibile, con una struttura intelaiata di pilastri e travi in cemento armato, tamponature in blocchi, solai del tipo misto in laterizio e c.a., tramezzi in laterizio.

Finiture: i serramenti esterni (*le porte di ingresso e la vetrina*) sono realizzati rispettivamente in alluminio anodizzato color bronzo e vetro e alluminio verniciato bianco, gli stessi varchi sono dotati di serrande avvolgibili in metallo. Le pareti della rivendita sono tinteggiate. I pavimenti sono realizzati con piastrelline in gres. In generale i materiali usati per le finiture di questo ambiente sono del tipo comune.

Per quanto riguarda il panificio invece, le finestre dei servizi igienici sono in legno e vetro. Le pareti dei vari ambienti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite

con piastrelle. I pavimenti del laboratorio sono realizzati con marmette, mentre quelli degli altri ambienti sono in piastrelline in gres rosso. In generale i materiali usati per le finiture sono del tipo comune.

Impianti: la rivendita non è dotata di servizio igienico e neppure di allaccio alla rete di adduzione dell'acqua. Sono presenti gli impianti elettrico e di illuminazione, che tuttavia appaiono datati. Per quanto riguarda il panificio, questo è dotato di allaccio alla rete di adduzione dell'acqua ed a quella fognaria. Sono presenti gli impianti elettrico (*di tipo industriale*) realizzato con canalette e quindi fuori traccia e di illuminazione. Sono anche presenti la canna fumaria del forno ed un dispositivo per l'aspirazione meccanica dell'aria. Tutta la dotazione impiantistica del panificio appare datata e fuori norma.

Stato d'uso e di conservazione: da quanto ho potuto osservare in occasione dell'accesso, avvenuto il 13/02/2013, gli allestimenti e le finiture del panificio con annessa rivendita, oltre a non essere di pregio, mostrano evidenti segni di usura e denotano la mancanza di recenti interventi di manutenzione. In particolare, nell'intradosso del solaio del panificio, sono visibili le tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dai fori di areazione presenti sullo stesso soffitto (*foto n°26, 27*). Nel complesso l'unità al piano terra del fabbricato, ricordo costituita dal panificio con annessa rivendita, si presenta in un pessimo stato d'uso e di conservazione.

3.5.2 Unità immobiliare ad uso residenziale - non censita al catasto fabbricati

Consistenza: si tratta, come già accennato, di una unità immobiliare ad uso residenziale (*appartamento*), ubicata al primo piano del fabbricato, con ingresso dalla via Cairoli n°23 (*foto n°21, 35*).

(foto n° 42) ed a tre camere da letto, di cui una matrimoniale e due singole.



Foto n° 39



Foto n° 40



Foto n° 41



Foto n° 42

Sul corridoio (foto n°37), oltre alla porta di ingresso all'alloggio, si aprono le uniche finestre di una delle tre camere e del bagno ad essa attiguo.

La terrazza scoperta è raggiungibile dalla cucina, oltre che dal corridoio esterno all'appartamento (foto n°37, 38, 40, 43).





Foto n° 35



Foto n° 36



Foto n° 37



Foto n° 38

L'appartamento si raggiunge con una ripida rampa di scale (foto n°36) che sbarca su un corridoio (foto n° 37) ricavato dalla chiusura di una veranda. Da questo si accede sia all'alloggio che alla terrazza (foto n° 38). Al piano terra, nel vano scala si apre una delle due finestre del servizio igienico del sottostante panificio (foto n°35,36).

L'alloggio è costituito da un ingresso soggiorno (foto n° 39) su cui si aprono la cucina (foto n° 40) ed un disimpegno (foto n° 41). Dal disimpegno si accede ad un bagno



Foto n° 43

In essa sono presenti le prese d'aria del sottostante panificio (foto n°26, 43), oltre che un magazzino (foto n°44).



Foto n° 44

In prossimità dell'ingresso del magazzino sono visibili le due canne fumarie provenienti dal sottostante panificio (foto n°27, 44). Sul prospetto principale è presente anche un balcone, coperto e chiuso su due lati, su cui si affacciano due camere ed il soggiorno (foto n°21).

A seguito del sopralluogo ho verificato che l'attuale consistenza dell'appartamento al primo piano è quella rappresentata nelle tavole del progetto

allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (*Pratica di condono n°178*); da questi elaborati grafici ho ricavato le seguenti superfici:

Superfici dell'appartamento al primo piano

Superfici utili residenziali:

Soggiorno-pranzo	39,89 mq
cucina	16,84 mq
disimpegno	5,39 mq
camera	14,16 mq
camera	13,66 mq
camera	8,74 mq
scala e corridoio di ingresso esterno all'appartamento	18,98 mq
bagno	<u>6,16 mq</u>
Totale superficie utile residenziale dell'appartamento	123,82 mq
Superficie lorda residenziale dell'appartamento	140,00 mq

Superfici lorde non residenziali:

terrazza scoperta	32,70 mq
balcone coperto	20,40 mq
magazzino	11,80 mq

Riassumendo per l'appartamento al primo piano si ha una superficie utile pari a circa 123,82 mq ed una lorda (*comprendente tramezzi interni e quotaparte delle murature perimetrali*) pari a circa 140,00 mq.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale dell'appartamento al primo piano è il seguente:

n.	Superficie commerciale		Superficie lorda
1	140,00 mq	pari al 100% della superficie lorda residenziale dell'appartamento	140,00 mq

2	8,20 mq	pari al 25% della superficie lorda della terrazza scoperta	32,70 mq
3	7,10 mq	pari al 35% della superficie lorda del balcone	20,40 mq
4	2,30 mq	pari a 25% della superficie lorda del magazzino	11,80 mq

Pertanto la **superficie commerciale** complessiva dell'appartamento al primo piano risulta pari circa **158,00 mq.**

Strutture: il fabbricato cui appartiene l'appartamento in questione è stato realizzato, per quanto visibile, con una struttura intelaiata di pilastri e travi in cemento armato, tamponature in blocchi, solai del tipo misto in laterizio e c.a., tramezzi in laterizio.

Finiture: il vano scala ed il corridoio di ingresso all'appartamento hanno le pareti rivestite a tutta altezza in perline di legno, la scala ed il pavimento del corridoio sono rivestiti in granito. I serramenti esterni di questi due ambienti (*le porte di ingresso e le finestre*) sono realizzati in alluminio anodizzato color bronzo e vetro.

La porta di ingresso all'alloggio è in legno, anche gli altri serramenti dell'alloggio (*portefinestre e finestre*) sono in legno e vetro e sono dotati di tapparelle avvolgibili in pvc.

I pavimenti delle tre camere da letto e del disimpegno sono rivestiti di moquette, mentre i pavimenti del bagno, del soggiorno e della cucina, diversi tra loro, sono in piastrelle. Le pareti del bagno sono in parte placcate ed in parte tinteggiate (*foto n°42*), quelle della cucina sono rivestite in perline di legno (*perlinato*), come pure il soffitto inclinato e spiovente verso la terrazza. L'altezza interna di questo ambiente è variabile e non raggiunge l'altezza media di 2,70 m. Anche il resto dell'alloggio, coperto da un tetto a due falde, presenta ambienti con altezze variabili, tuttavia in questi viene rispettata l'altezza media di 2,70 m.

In generale i materiali usati per le finiture sono del tipo comune risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato.

Impianti: l'alloggio è dotato di impianto idrico, igienico sanitario, elettrico e di

illuminazione apparentemente funzionanti ed incassati nella muratura. In ogni caso la dotazione impiantistica risale all'epoca di costruzione dell'immobile.

Stato d'uso e di conservazione: da quanto ho potuto osservare in occasione dell'accesso, avvenuto il 13/02/2013, gli allestimenti e le finiture dell'alloggio, seppure risalenti all'epoca di costruzione, mostrano i segni di una normale usura e denotano la mancanza di recenti interventi di manutenzione. Nel complesso l'appartamento al primo piano del fabbricato si presenta in un accettabile stato d'uso e di conservazione.

3.6 Liceità edilizia e divisibilità in unità autonome dell'immobile

Liceità edilizia e divisibilità dell'immobile: l'attuale consistenza dell'intero fabbricato, ricordo costituito dal pianificio e la rivendita al piano terra e dall'appartamento al primo piano, è quello rappresentato nel progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria presentata, ai sensi della L. n°47/85, dal debitore in data 07/01/1987 (*pratica di condono n°178*).

Con l'accesso agli atti ho appurato che la pratica di condono n°178 non è mai stata perfezionata con l'ottenimento della concessione richiesta e che in data 24/02/1997 il Comune di Villaputzu (CA) ha richiesto al debitore il pagamento dell'oblazione per la definizione della pratica entro e non oltre il termine del 31/03/1997, pena l'improcedibilità della domanda di condono e diniego della concessione richiesta.

Al momento, il fatto che la pratica di condono non sia stata portata a compimento colloca l'intero fabbricato (*piani terra e primo*) tra i casi di illecito edilizio ai sensi della legge n°47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

La complessità del caso, ed il quesito sulla divisibilità dell'immobile in più unità autonome, mi ha indotto ad inoltrare (*a mezzo e-mail con posta certificata*) all'ufficio



tecnico del comune di Villaputzu (CA) una richiesta di parere preventivo (all. n°3c) contenente i seguenti quesiti:

1. chiede se la procedura espropriativa (nella persona del giudice esecutore) possa subentrare al signor [REDACTED] nella definizione della pratica di condono n°178 ed in caso affermativo quali siano gli adempimenti ancora mancanti ed i costi da sostenere;
2. chiede se in caso di vendita all'asta del lotto costituito dall'intero fabbricato (panificio e rivendita al piano terra ed appartamento al primo piano) esista la possibilità per l'acquirente al pubblico incanto di subentrare al signor Schirru Mansueto, perfezionando la pratica di condono n°178, ed ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria o se, invece, lo stesso acquirente sia tenuto a presentare nuova domanda di condono, così come previsto dall'art.40, comma 6, della L.47/85 e successive mm. ed ii.;
3. considerato che l'immobile per sua conformazione è suddiviso in due porzioni autonome (panificio con annessa rivendita al piano terra ed appartamento al primo piano) e che tali porzioni potrebbero essere vendute all'asta come lotti separati, sia possibile per ciascuno degli acquirenti al pubblico incanto, quindi indipendentemente l'uno dall'altro, presentare la domanda di condono così come previsto dell'art.40, comma 6, della medesima legge ed ottenere, quindi, la concessione edilizia in sanatoria per ciascuno dei piani dell'originario edificio o se, invece, sia necessario procedere alla sanatoria dell'intero fabbricato e quindi si debba escludere la vendita dell'immobile per porzioni formanti lotti autonomi.

In data 06/06/2013 il responsabile dell'area tecnica del comune di Villaputzu mi inoltra (a mezzo e-mail con posta certificata) la risposta all'istanza presentata contenente il

seguinte parere (all. n°3c):

che tra le soluzioni prospettata per perfezionare la pratica di condono edilizio presentata in data 07/01/1987 dal Signor [REDACTED] e relativa alle opere abusive realizzate nel fabbricato ad uso civile abitazione e locale commerciale in Via Cairoli a Villaputzu (Pratica di condono Nr. 178) è consigliabile quella di completare l'iter del condono edilizio attraverso la procedura espropriativa (nella persona del giudice esecutore) che in tal modo può subentrare al Signor [REDACTED]

Relativamente agli adempimenti ancora mancanti per concludere il condono edilizio si fa riferimento all'ultima comunicazione inviata al Signor [REDACTED] in data 24 febbraio 1997 Protocollo Nr. 1912, che si allega alla presente. Mentre non siamo a conoscenza dei costi da sostenere per concludere il condono edilizio, visto che non è risaputo se si è proceduto ad effettuare il pagamento e l'accatastamento dell'edificio.

Tale risposta, consigliando di perfezionare la pratica di condono esistente, sottintende **l'impossibilità di procedere alla formazione di lotti indipendenti per la vendita separata dei due piani del fabbricato** (panificio e rivendita al piano terra ed appartamento al primo piano) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente e conseguentemente l'impossibilità per l'acquirente di ciascun lotto di presentare per lo stesso la domanda di condono ai sensi del comma 6, art.40 della L.47/85.

Tuttavia la risposta formulata dall'ufficio non chiarisce se anche l'acquirente al pubblico incanto, dell'intero fabbricato, possa subentrare al debitore nella definizione della Pratica di Condono n°178 o se lo stesso acquirente debba avvalersi esclusivamente della possibilità offerta dal comma 6, art.40 della L.47/85 e ss.mm. ed ii. (secondo cui gli abusi edilizi di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive possono essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario) dato che gli abusi realizzati rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85, gli stessi sono stati ultimati entro il 31/03/2003 e le ragioni del credito per cui si procede sono anteriori all'entrata in vigore della L.n°326 del 24/11/2003, L.R.n°4/2004.

Costi della sanatoria: secondo la comunicazione inoltrata al signor [REDACTED]

[REDACTED] il 24/02/1997 (prot. n°1912) il perfezionamento della pratica di condono

n°178 comporta il pagamento della somma di 509,74 € (*lire 987.000*) indicata nella comunicazione, la presentazione dell'accatastamento e la redazione di un computo metrico-estimativo del locale commerciale.

Come già esposto, il fabbricato non è regolarmente censito al catasto fabbricati ed è pertanto necessario provvedere all'introduzione in catasto dell'intero fabbricato. Lo svolgimento della pratica catastale comporta l'esecuzione del rilievo plano-altimetrico dell'intero fabbricato, la presentazione del tipo mappale e l'introduzione in catasto delle unità immobiliari (*panificio, rivendita al piano terra ed appartamento al primo piano*). Per questa pratica è necessario prevedere un costo (*per onorario e spese*) non inferiore a 3.000,00 €. A questo si devono aggiungere anche le competenze (*per onorario e spese*), non inferiori a 2.000,00 €, da riconoscere al professionista incaricato di completare la pratica di condono presso il comune di Villaputzu (CA).

Complessivamente, quindi i costi da sostenere per il perfezionamento della pratica di Condono n°178 intestata a [REDACTED] ammontano a non meno di 5.500,00 € salvo imprevisti derivanti da oneri o adempimenti non prevedibili in questo momento ed escluse imposte di legge.

Nell'eventualità che l'acquirente al pubblico incanto dell'intero immobile debba avvalersi dell'opportunità offerta dal comma 6, art.40 della L.47/85 e presentare una nuova domanda di condono l'entità della spesa da sostenere è certamente superiore a quella appena sopra preventivata, poiché i condoni successivi al primo prevedono oblazioni più gravose e adempimenti più complessi. In ogni caso la quantificazione dei costi da sostenere per una pratica di condono, dipende da diverse variabili che possono essere definite solo al momento della effettiva presentazione ed istruzione della stessa domanda.

3.6 Stima degli immobili

Per procedere alla determinazione del "valore commerciale" degli immobili, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in libero mercato, utilizzerò il metodo di stima sintetico comparativo che si basa sul confronto tra beni simili.

Tale metodo consente di determinare il valore di mercato più probabile di un immobile prendendo come riferimento i prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e alienati in condizioni ordinarie di mercato. Tutto ciò quando è possibile reperire un certo numero di dati tali da formare un significativo campione di riferimento; inoltre, per arrivare al giudizio di stima si considerano anche i cosiddetti "indicatori di mercato" quali le pubblicità delle agenzie immobiliari e le pubblicazioni specialistiche del settore (*Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio*).

A seguito delle indagini effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nel comune di Villaputzu (CA), in riferimento ad immobili di pari caratteristiche tipologiche, di posizione e produttive a quelli in esame, ad al raffronto dei valori così reperiti con quelli forniti dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI" dell'Agenzia delle Entrate, ho potuto effettuare per ciascuna unità immobiliare la stima del valore venale come di seguito esposto.

3.6.1 Unità immobiliare ad uso commerciale ed artigianale - Fg.48, mappale 1749, sub. 1 (rivendita) e 1749 sub.2 (panificio)

Con le indagini eseguite come esposto appena sopra ho riscontrato che nel comune di Villaputzu (CA) gli immobili in condizioni di manutenzione normali, aventi caratteristiche tipologiche, di posizione e produttive analoghe a quelle dell'unità immobiliare in questione hanno una valutazione unitaria oscillante tra i 600,00 ed i



1.000,00 €/mq di superficie commerciale. Considerato che l'immobile non è di pregio, che sono presenti abusi edilizi sanabili, che presenta finiture di tipo ordinario variamente datate, che lo stesso si trova in un pessimo stato d'uso e di conservazione, ritengo che il valore unitario da prendere in considerazione nella successiva valutazione sia pari a 550,00 €/mq, inferiore al valore minimo di quelli trovati.

Pertanto un possibile *valore commerciale dell'immobile al piano terra* sarà pari a:
 $180,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 99.000,00 \text{ €}$, che in c.t. diventa
99.000,00 € (leggasi euro novantanovemila/00).

3.6.2 Unità immobiliare ad uso residenziale - non censita al catasto fabbricati

Con le indagini eseguite come esposto appena sopra ho riscontrato che nel comune di Villaputzu (CA) gli immobili in condizioni di manutenzione normali, aventi caratteristiche tipologiche, di posizione e produttive analoghe a quelle dell'unità immobiliare in questione hanno una valutazione unitaria oscillante tra i 650,00 ed i 950,00 €/mq di superficie commerciale. Considerato che l'immobile non è di pregio, che sono presenti abusi edilizi, che gli allestimenti e le finiture, seppure risalenti all'epoca di costruzione, mostrano i segni di una normale usura e la mancanza di recenti interventi di manutenzione, che nel complesso l'appartamento al primo piano del fabbricato si presenta in un accettabile stato d'uso e di conservazione, ritengo che il valore unitario da prendere in considerazione nella successiva valutazione sia pari a 600,00 €/mq, cioè di poco inferiore al minimo di quelli trovati.

Pertanto un possibile *valore commerciale dell'immobile al primo piano* sarà pari a:
 $158,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 94.800,00 \text{ €}$, che in c.t. diventa
94.800,00 € (leggasi euro novantaquattromilaottocento/00).

4. CONCLUSIONI

In conclusione, ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dalla S.V.Ill.ma,

io sottoscritta rassegno la presente relazione, redatta in 53 pagine e completa degli allegati (*qui appresso elencati*), e resto a disposizione per qualunque chiarimento in merito al lavoro svolto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. ALLEGATI

Allegato n°1 - Copia degli atti di pignoramento delle procedure n°208/1995 e n°513/1995.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n°2 - Immobili pignorati in odio a [REDACTED]

All. n°2a Iscrizioni e Trascrizioni.

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*) *Certificato delle Iscrizioni-Trascrizioni n°3310 del 05/07/1998* - [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*) *Certificato delle Iscrizioni-Trascrizioni n°3311 del 05/07/1998* - [REDACTED]
- Notaio dott. Vittorio Loriga - *Certificato notarile del 20/02/1999 per i nominativi* [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*), *Elenco sintetico delle formalità del 07/05/2013 per il nominativo* [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*) - *stampa della nota di iscrizione n°3653/24527 del 02/11/1987 contro* [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*) - *stampa della nota di iscrizione n°438/4677 del 20/02/2013 contro* [REDACTED]

All. n°2b Dati Catastali.

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Fabbricati*) - *visura storica per immobile* Fig.29 M.1279 S.1-4 (n°T181032 del 02/05/2013);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Fabbricati*) - *planimetria immobile* Fig.29 M.1279 S.1-4 (n°T189027 del 02/05/2013);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Fabbricati*) - *visura storica per immobile* Fig.29 M.1279 S.7 (n°T181418 del 02/05/2013);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Fabbricati*) - *planimetria immobile* Fig.29 M.1279 S.7 (n°T186212 del 02/05/2013);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Terreni*) - *visura storica per immobile* Fig.29 M.953 (n°T1218 del 03/05/2013);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Terreni*) - *estratto di mappa particella* Fig.29 M.953 (n°T189774 del 02/05/2013).

All. n°2c Pratiche edilizie.

- Ufficio Tecnico del Comune di San Vito (CA) - copia della C.E. in sanatoria n°126 del 16/04/1991, della Domanda di condono del 29/09/1986, della tavola progettuale allegata alla C.E. n°126/1991.

Allegato n°3 - Immobili pignorati in odio a

All. n°3a Iscrizioni e Trascrizioni.

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*) *Certificato delle Iscrizioni-Trascrizioni n°6974 del 11/10/1999* - [REDACTED]
- Notaio dott. Ernesto Quinto Bassi - *Certificato notarile del 19/02/1999 per i nominativi* [REDACTED]
- Notaio dott. Ernesto Quinto Bassi - *Certificato notarile del 15/03/2000 per il nominativo* [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*), *Elenco sintetico delle formalità del 21/05/2013 per il nominativo* [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*) - *stampa della nota di iscrizione n°6444/24242 del 02/11/1987 contro* [REDACTED]

All. n°3b Dati Catastali.

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Fabbricati*) - *visura storica per immobile* Fg.48 M.1749 S.1 (n°T178587 del 02/05/2013);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Fabbricati*) - *visura storica per immobile* Fg.48 M.1749 S.2 (n°T179149 del 02/05/2013);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Fabbricati*) - *planimetria immobile* Fg.48 M.1749 S.1 e S.2 (n°T303221 del 11/06/2013);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Terreni*) - *visura storica per immobile* Fg.48 M.1698 (n°T298078 del 11/06/2012);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Catasto Terreni*) - *estratto di mappa particella* Fg.48 M.1698 (n°T299306 del 11/06/2013).

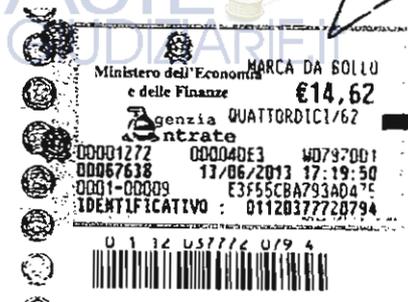
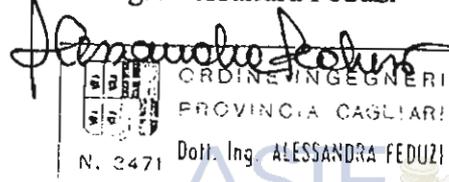
All. n°3c Pratiche edilizie.

- Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu (CA) - copia della Relazione Tecnica e della Tavola progettuale allegata alla Pratica di Condono n°178/1987, della comunicazione del Comune di Villaputzu (prot. n°1912/1997);
- Richiesta di parere preventivo sulla Pratica di Condono n°178/1987 inoltrata dal CTU all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaputzu (CA) e risposta dello stesso ufficio.

Sestu, 11 giugno 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Alessandra Feduzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it