

Atto Integrativo

R.E.S. 29-2013

Ill.mo Signor Giudice

Dott. Francesco De Giorgi

Il sottoscritto Ing. Maurizio Stara, con studio [REDACTED] in seguito ad istanza del delegato Avv. Laura Fagioli presentata in data 7/3/2025

espone

i chiarimenti richiesti in data 07/05/2025 dalla S.V. in merito ai punti B, C, D, E, F della già citata istanza:

(B) - **diritto oggetto di pignoramento:** da nota di trascrizione rep. [REDACTED] [REDACTED] relativa ad atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, rep. [REDACTED] del [REDACTED] notaio Maurizio Anni con sede in Cagliari, per i terreni censiti al Fg. 14 Pt. 538,539,544 e 545 successivamente riuniti tramite Tipo Mappale del 31/05/2001 nell'unica Pt. 911, si rilevano alla pag. 8 Quadro D le seguenti descrizioni dei patti e/o condizioni:

"La presente alienazione del diritto di superficie è stipulata per anni 99 e sarà rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo di pari durata. Scaduto il termine di 99 anni senza che sia stato richiesto il rinnovo del contratto il diritto di superficie si estingue".



"La costruzione degli edifici per i quali viene alienato il diritto di proprietà dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni: etc".

Pertanto si precisa e si chiarisce che il diritto in capo alla società debitrice è la proprietà superficiaria con conseguente proprietà dell'area a favore del Comune di Samatzaì.

Si rileva inoltre, come da secondo estratto riportato da nota di trascrizione del 19/04/1995, che l'edificio realizzato sul terreno ceduto in diritto di superficie è stato alienato in diritto di proprietà, pertanto dalla documentazione reperita non vi sono riferimenti a diritti di prelazione o prezzi massimi di cessione riferibili al fabbricato che possano incidere sulla valutazione espressa;

(C) – **correttezza dati catastali:** dalla documentazione catastale il già citato diritto di superficie per la società debitrice e la proprietà dell'area a favore del Comune di Samatzaì non sono correttamente indicati, pertanto si è proceduto in data 27//06/2025 alla richiesta di correzione all'Agenzia del Territorio tramite apposita procedura cosiddetta Contact Center delle intestazioni, in seguito alla quale le rispettive visure sono state aggiornate ed allegate al presente atto;

(D) – **profili concernenti la regolarità urbanistica:** come da relazione iniziale si conferma la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, in quanto descritti e rappresentati all'interno degli elaborati e degli allegati alle concessioni edilizie approvate dal Comune di Samatzaì.

Si precisa inoltre che, in riferimento ai locali individuati come alloggio, gli stessi sono stati valutati separatamente in quanto censiti in maniera autonoma all'interno della documentazione catastale e valutabili all'interno di diverso segmento di mercato rispetto al resto del fabbricato.

Tali locali sono dotati di tutti i requisiti necessari per un uso abitativo di tipo continuo, seppur all'interno del contesto di zona destinato ad insediamento produttivo.

Si ritiene pertanto che la destinazione d'uso da un punto di vista urbanistico sia definibile regolare e conforme alle concessioni edilizie approvate.

Si rileva infine come lo stesso alloggio, individuato come lotto 2 e censito con Fg. 14 Pt. 911 sub. 2 cat. A/4 Piano primo, non presenti facilmente la possibilità di realizzazione di un accesso autonomo tramite il piazzale ed il piano terra di maggiore fabbricato, anche alla luce della necessità di richiesta di specifica concessione edilizia che permetta l'uso separato dei descritti locali, rispetto ai restanti ambienti costituiti da uffici e capannone;

(E) – **requisiti soggettivi in area P.I.P.:** dall'analisi del regolamento cessione aree P.I.P. del Comune di Samatzaï, approvato in data 16/07/1985, si rileva che lo stesso riporta le seguenti indicazioni:

all'art.2 " Per partecipare all'assegnazione delle aree, le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti:

- Iscrizione all'Albo delle imprese artigianali, o del registro delle imprese industriali della Provincia;
- Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Camera della Provincia;
- Per le imprese esistenti, l'appartenenza della sede attuale nell'ambito provinciale. Per le nuove imprese, la sede legale o domicilio nell'ambito provinciale.

all'art.9 "Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgano attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria. La qualifica di industriale o artigianale dovrà essere dedotta rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane.

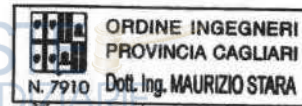
L'ordine di precedenza sarà il seguente:

- 1) Enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE;
- 2) Proprietari delle aree espropriate purchè operino nei suddetti settori produttivi;
- 3) Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.

(F) – **assoggettamento del trasferimento ad IVA:** si precisa che, a rettifica di quanto indicato all'interno della relazione iniziale, trattandosi di cessione di beni riservata ad imprese, il relativo trasferimento dovrà essere inserito all'interno del campo IVA.

Assolto il proprio mandato e ritenuto di aver dato esito ai chiarimenti richiesti, il sottoscritto Esperto ex.art. 568 c.p.c. deposita il presente atto integrativo presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari 30/06/2025



Maurizio Stara