
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 353/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	6
Precisazioni.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	6
Provenienze Ventennali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	35
Formalità pregiudizievoli.....	53
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	53
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	54
Descrizione.....	55
Confini	55
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	55
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	56
Consistenza	56
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	56
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	57
Stato conservativo.....	57
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	57
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	57
Parti Comuni.....	58
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	58



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2 ..	58
Dati Catastali.....	58
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	58
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2 ..	59
Cronistoria Dati Catastali	60
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	60
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2 ..	78
Normativa urbanistica.....	84
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	84
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2 ..	88
Regolarità edilizia.....	88
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	88
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2 ..	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	94
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2 ..	97
Composizione lotto	98
Titolarità.....	98
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	98
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2 ..	99
Stato di occupazione.....	99
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	99
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	100
Vincoli od oneri condominiali.....	100
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	100
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	100
Patti	100



Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	101
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	101
Servitù, censo, livello, usi civici.....	101
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	101
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	101
Stima / Formazione lotti.....	101
Riserve e particolarità da segnalare	108
Riepilogo bando d'asta	110
Lotto Unico	110
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 353/2021 del R.G.E.....	113
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 737.313,50	113
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	115
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2.....	115
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	115



INCARICO

All'udienza del 07/11/2022, il sottoscritto Ing. Boi Alessandra, con studio in Piazza Attilio Deffenu N.12 - 09100 - Cagliari (CA), email ingalessandraboim@gmail.com, PEC alessandra.boim@ingpec.eu, Tel. 070 304036, Fax 070 304036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2 (Coord. Geografiche: 39°16'27.11" N - 9°10'33.62" E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ovvero è agli atti la certificazione notarile redatta dal dott. Giorgio Castiglioni in data 15.12.2021.

***N.B.1:**

Si precisa che nella certificazione notarile, più precisamente nella sezione dedicata alla ricostruzione dei passaggi catastali, è stata individuata un'incongruenza in merito al mappale 766. Infatti, da un esame delle visure storiche acquisite (**allegato 2**) emerge che la soppressione di tale mappale ha dato origine alla particella 959 e non alla particella 956 indicata dal dott. Castiglioni.

***N.B.2:**

In seguito all'esame dei passaggi di proprietà del mappale 584 riportati nella certificazione notarile di cui sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno acquisire copia delle note di trascrizione degli atti di donazione e di successione citati dal notaio, al fine di comprendere correttamente le quote di proprietà e i rispettivi mappali di riferimento (**allegato 4**).

Si precisa che, come approfondito nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale", nella certificazione notarile non vengono riportati tutti i passaggi che consentono al sig. **** Omissis **** di acquisire la proprietà di 12,25/1000 del mappale 180, da cui ha avuto origine il mappale 584 esaminato.

Inoltre sono state individuate delle incongruenze in merito all'acquisizione della quota di piena proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis ****.

Per tutto quanto esaminato la scrivente ha effettuato ulteriori ricerche presso l'Agenzia del territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare, senza però alcun riscontro.

***N.B.3:**



Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, non risultano ancora trascritti gli atti di successione del 25.03.1985 e del giorno 11.08.1989, relativi rispettivamente ai mappali 349 (da cui hanno origine i mappali 527 e 528) e 170 (da cui ha origine il mappale 526), non trascritti alla data (2021) della redazione della relazione notarile come dichiarato dal dott. Castiglioni.

***N.B.4:**

In riferimento al mappale 574 non è stato individuato l'atto di provenienza con cui le sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** acquisiscono la quota di 1/2 ciascuna.

Il notaio dichiara che la provenienza è presumibilmente dovuta ad atto di successione non trascritto.

Le ricerche effettuate all'attualità dalla scrivente non hanno consentito di individuare alcun atto e relativa trascrizione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ovvero è agli atti la certificazione notarile redatta dal dott. Giorgio Castiglioni in data 15.12.2021.

Per le precisazioni in merito si rimanda allo stesso capitolo riferito al Bene 1 che, col Bene 2, costituisce un unico lotto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Come già riscontrato nella precedente procedura R.G. 385/2016, i mappali indicati nell'atto di pignoramento del 18.09.2021 agli atti non corrispondono a quelli della documentazione catastale attuale.

Infatti, è oggetto della procedura un fabbricato costituito da tre piani fuori terra con annessa area cortilizia, attualmente censito al Catasto Fabbricati con il fg. 18, mapp. 967, sub. 1 (Bene 1) e sub. 2 (Bene 2).

Nell'atto di pignoramento vengono invece citati i beni censiti al Catasto Terreni con i mappali 527, 529, 766, 584, 574, 568, 528, 270, 526, 765, 567, 561, 557 e 552.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari – Servizi Catastali (**allegati 2 e 3**) emerge che tali mappali (Catasto Terreni) sono stati soppressi per il passaggio a Ente Urbano, con conseguente origine dell'immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati con il mapp. 967.

Quest'ultimo come detto, costituito dal sub. 1 (Bene 1) e dal sub. 2 (Bene 2), rappresenta effettivamente l'immobile oggetto della presente procedura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Come già riscontrato nella precedente procedura R.G. 385/2016, i mappali indicati nell'atto di pignoramento del 18.09.2021 agli atti (censiti al Catasto terreni) non corrispondono a quelli della documentazione catastale attuale (Catasto Fabbricati).

Infatti, è oggetto della procedura un fabbricato costituito da tre piani fuori terra con annessa area cortilizia, attualmente censito al Catasto Fabbricati con il fg. 18, mapp. 967, sub. 1 (Bene 1) e sub. 2 (Bene 2).



Nell'atto di pignoramento vengono invece citati i beni censiti al Catasto Terreni con i mappali 527, 529, 766, 584, 574, 568, 528, 270, 526, 765, 567, 561, 557 e 552.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari - Servizi Catastali (**allegati 2 e 3**) emerge che tali mappali (Catasto Terreni) sono stati soppressi per il passaggio a Ente Urbano, con conseguente origine dell'immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati con il mapp. 967.

Quest'ultimo come detto, costituito dal sub. 1 (Bene 1) e dal sub. 2 (Bene 2), rappresenta effettivamente l'immobile oggetto della presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5	136		
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5	136		
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 26/02/1975 al 04/03/1983	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 26/02/1975 al 08/10/1999	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 26/02/1975 al 23/03/2001	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 26/02/1975 al	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			



08/08/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5	136		
Dal 26/02/1975 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		5	136		
Dal 26/02/1975 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		5	136		
Dal 15/02/1978 al 25/03/1985	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/02/1981	3541	2955
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



				1	823
Dal 15/02/1978 al 08/05/1986	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/02/1981	3541	2955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		1	823		
Dal 15/02/1978 al 05/07/1997	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/02/1981	3541	2955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		1	823		
Dal 15/02/1978 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/02/1981	3541	2955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		1	823		
Dal 02/07/1981 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/03/1985	6153	4578



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				38	884
Dal 04/03/1983 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/04/2008	13342	9098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				57	137
Dal 17/03/1983	**** Omissis ****	Verbale pubblicazione di testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	17/03/1983	34675/16711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/04/1983	7615	6401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/1983	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fausto Puxeddu	13/09/1983	39613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	27/09/1983	20037	16281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1984 al 04/12/1984	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	04/12/1984	35825/17361	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/12/1984	27666	22185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1984 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	04/12/1984	35825/17361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/12/1984	27668	22187
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1984 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	04/12/1984	35825/17361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/12/1984	27669	22188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1984 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	14/12/1984	35825/17361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/12/1984	27667	22186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/1985 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Successione (* NON TRASCRIPTA)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				27	961
Dal 08/05/1986 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tardiola Paolo	08/05/1986	5305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	01/09/1986	16845	12825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1989 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Successione (* NON TRASCRIPTA)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/08/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/1989	**** Omissis ****	Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Vacca	30/10/1989	8495/5504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	06/11/1989	28175	20690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal 29/11/1993	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	29/11/1993	38686/5568	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/12/1993	28831	20244
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/07/1997 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/03/2001	9551	6810
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		13	4		
Dal 08/10/1999 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/10/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/06/2019	15900	11912
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		161	9990/19		
Dal 08/10/1999 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/10/1999		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Cagliari	15/11/2003	42285	29411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				56	137
Dal 19/10/2000 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Dolia	19/10/2000	102070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	27/10/2000	31629	21001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2000 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Decreto di occupazione d'urgenza n. 29 del 10.10.2000			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2001 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	896	724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				39	142
Dal 23/03/2001 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		23/03/2001		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	15/11/2003	42286	29412
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			58	137
Dal 23/03/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		23/03/2001		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	10/01/2004	896	724
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			39	142
Dal 23/03/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		23/03/2001		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	23/03/2001	42286	29412
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			58	137
Dal 23/03/2001 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		23/03/2001		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	15/11/2003	42286	29412
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			58	137



Dal 23/03/2001 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	896	724
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			39	142	
Dal 08/08/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/11/2003	42287	29413
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			59	137	
Dal 08/08/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	895	723
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			38	142	
Dal 08/08/2001 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/11/2003	42287	29413
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				59	137
Dal 08/08/2001 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	895	723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				38	142
Dal 21/11/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Decreto di occupazione d'urgenza n. 21 del 25.10.2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2002 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione - Denuncia di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/10/2003	37469	26275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2002 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/2002		
		Trascrizione			

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	17/01/2003	2193	1883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				72	668
Dal 07/03/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	07/05/2003	86922	33082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/05/2003	20335	15497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	07/05/2003	86922/33082	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/05/2003	20336	15498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	07/05/2003	86922	33082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/05/2003	20334	15496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione per diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Ernesto Quinto Bassi	17/06/2003	87163/33237	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/07/2003	27209	19661
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi		87164/33238	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/07/2003	27210	19662
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2003 al 10/04/2023	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	17/06/2003	87165/33239	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/07/2003	27211	19663
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	16/12/2003	138687/25544	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/12/2003	47957	33126
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	16/12/2003	138687/25544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/12/2003	47956	33125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	16/12/2003	138687/25544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/12/2003	47955	33124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				147987/27170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	08/07/2016	18947	14331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/2004	147987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	19/11/2021	36823	27233
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	28/10/2004	147987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	19/11/2021	36821	27231
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Dolia	28/10/2004	147987/27170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	26/11/2004	43696	29955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	28/10/2004	147987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	19/11/2021	36822	27232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/2005	28/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Cagliari	20/07/2005	26063	17393
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/2005	27/2005	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/07/2005	26062	17392
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/2005	25/2005	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/07/2005	26060	17390
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/08/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tardiola Paolo	16/05/2008	34922/17985	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	21/07/2008	25293	17219
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati riportati nella tabella riepilogativa sopra indicata, sono stati acquisiti dalla certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal dott. Giorgio Castiglioni in data 15.12.2021.

Tuttavia, poiché in alcuni passaggi si è rilevata la mancata coincidenza delle quote, la scrivente ha effettuato ulteriori verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizi di Pubblicità Immobiliare (**allegato 4**).

***N.B.1:** I codici fiscali dei proprietari di ciascun mappale sono stati acquisiti, dove presenti, dalle rispettive visure storiche (**allegato 2**).

***N.B.2:** L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente identificato in Catasto Fabbricati con il fg. 18, mapp. 967, sub. 1 (Bene 1) e sub. 2 (Bene 2).

Tale mappale, come già illustrato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", è stato originato dalla variazione e soppressione dei mappali (censiti al Catasto Terreni) indicati nell'atto di pignoramento, quali: 552, 557, 561, 567, 568, 526, 270, 765, 529, 766, 584, 527, 528 e 574.

Detti mappali sono gli stessi che compaiono nei titoli di provenienza indicati nella certificazione notarile agli atti.

Di seguito vengono riepilogati i passaggi di proprietà indicati nella suddetta tabella riepilogativa, le incongruenze individuate dalla scrivente e le relative precisazioni in esito alle ricerche effettuate.

1) Con atto del 17.06.2003, rep. 87165/33239 la piena proprietà dei mappali oggetto di analisi (552, 557, 561, 567, 568, 526, 270, 765, 529, 766, 584, 527, 528 e 574) passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

*

2) In merito ai **mappali 529, 766 e 765** si precisa che, come indicato nella certificazione notarile, secondo quanto riportato nell'atto del 17.06.2003, Rep. 87165/33239 di cui al punto 1), gli stessi sono stati oggetto di due distinti decreti di occupazione d'urgenza, rispettivamente il n. 29 del 18.10.2000 e il n. 21 del 25.10.2001.

In forza di tali decreti il Comune si è immesso nel possesso delle aree in data 13.11.2000 e 21.11.2001.

Il notaio precisa che, al momento della redazione del documento, i mappali citati non erano stati ancora regolarmente acquisiti dal Comune di Settimo San Pietro e neanche definite le procedure di acquisizione.

La scrivente ha pertanto approfondito le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare senza però alcun esito.

Infatti non è stata individuata alcuna trascrizione relativa alla procedura di acquisizione da parte del Comune di Settimo San Pietro, e quindi evidentemente non è stata ancora perfezionata.



3) La piena proprietà del **mappale 270** è stata acquisita dal Comune di Settimo San Pietro mediante atto di cessione per diritti reali a titolo oneroso del 17.06.2003, Rep. 87164/33238, trascritto il 10.07.2003, Reg. Gen. 27210, Reg. Part. 19662, contro la sig.ra **** Omissis ****.

Quest'ultima ha acquisito la piena proprietà dello stesso mappale mediante successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta in data 02.07.1981, Den. n. 38, Vol. n. 884, trascritta il 23.03.1985, Reg. Part. 4578, Reg. Gen. 6153.

Tale successione è stata devoluta in virtù di testamenti pubblici registrati il giorno 11.11.1981, nn. 14594 e 14595.

*

4) La piena proprietà del **mappale 574** è stata acquisita dal Comune di Settimo San Pietro mediante atto di espropriazione per pubblica utilità del 30.06.2005, Rep. n. 25/2005, trascritto il 20.07.2005, Reg. Gen. 26063, Reg. Part. 17393, contro le sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuna proprietaria di una quota pari a 1/2.

Nella certificazione notarile viene precisato che non è stato individuato l'atto con cui le sig.re **** Omissis **** acquisiscono la proprietà del bene esaminato. Il notaio suppone avvenga per atto di successione non trascritto.

***N.B.1:**

A tal proposito la scrivente ha effettuato ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizi di Pubblicità Immobiliare senza alcun esito.

***N.B.2:**

Come detto l'atto di espropriazione per pubblica utilità, con cui il Comune di Settimo San Pietro acquisisce il mappale 574 dalle signore **** Omissis ****, è stato stipulato in data 30.06.2005, Rep. n. 25/2005.

L'atto con cui la piena proprietà dello stesso mappale passa dal Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. è invece stato stipulato in data 17.06.2003, Rep. 87165/33239.

Pertanto si ritiene che l'esproprio del terreno menzionato (mappale 574) a favore del Comune di Settimo San Pietro (atto del 30.06.2005) sia stato formalizzato dopo la Cessione dello stesso terreno dal Comune a Industria Alimentare Prestige S.r.l. (atto del 17.06.2003, Rep. 87165).

In altri termini, tale terreno viene ceduto dal Comune di Settimo San Pietro a Industria Alimentare Prestige S.r.l. prima che venga trascritto l'atto di espropriazione per pubblica utilità, col quale il Comune acquisisce il terreno dalle signore **** Omissis ****.

*

5) Per il **mappale 526** valgono le stesse considerazioni di cui alla nota *N.B.2 del precedente punto 4).

Infatti, anche in questo caso, l'atto di esproprio del terreno in oggetto (mappale 526) a favore del Comune di Settimo San Pietro (atto del 30.06.2005) è stato formalizzato dopo la cessione dello stesso terreno dal Comune a Industria Alimentare Prestige S.r.l. (atto del 17.06.2003, Rep. 87165).

In altri termini, anche questo terreno viene ceduto dal Comune di Settimo San Pietro a Industria Alimentare Prestige S.r.l. prima che venga trascritto l'atto di espropriazione per pubblica utilità, col quale il Comune acquisisce il terreno stesso dai signori **** Omissis ****.



***N.B.1:**

Come riportato nella certificazione notarile, con l'atto del 30.06.2005 il Comune di Settimo San Pietro acquisisce la piena proprietà del mappale 526 dalla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno proprietario di una quota pari a 1/3.

I sig.ri **** Omissis **** acquisiscono la piena proprietà del bene mediante atto di successione in morte del sig. **** Omissis **** in data 11.08.1989.

Il notaio precisa che tale successione non risulta trascritta.

La scrivente ha pertanto proceduto alla verifica all'attualità presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizi di Pubblicità Immobiliare senza alcun esito.

Nella tabella riepilogativa sono stati comunque riportati i dati relativi a detta successione per la continuità dei passaggi di proprietà.

***N.B.2:**

Nella certificazione notarile vengono inoltre segnalate due diverse trascrizioni riguardanti altri immobili (non oggetto della presente procedura) e pertanto non riportate nella citata tabella riepilogativa.

- "Pubblicazione di testamento" del 30.10.1989, Rep. 8495/5504, a favore della Ditta **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** contro **** Omissis ****, trascritta il 06.11.1989, Reg. Gen. 28175, Reg. Part. 20690.

- "Accettazione tacita di eredità del 29.11.1993, Rep. 38686/5568, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, trascritta il 23.12.1993, Reg. Gen. 28831, Reg. Part. 20244.

***N.B.3:**

Si precisa che il mappale 526, come illustrato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", è stato originato in seguito al frazionamento del mappale 170, avvenuto il 24.04.2001, Prot. 425915.

Pertanto in seguito alla successione del 11.08.1989 i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquisito la piena proprietà del mappale 170.

Successivamente, con il suddetto frazionamento del 24.04.2001 è stato originato il mappale 526 che, con l'atto di espropriazione del 30.06.2005 citato, viene acquisito dal Comune di Settimo San Pietro.

*

6) I mappali 527 e 528 sono stati acquisiti dal Comune di Settimo San Pietro in seguito all'atto di cessione per diritti a titolo oneroso del 17.06.2003, Rep. 87163/33237 (trascritto in data 10.07.2003, Reg. Gen. 27209, Reg. Part. 19661) dai sigg.:

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno titolare di una quota pari a 6/144;

- **** Omissis **** titolare della quota pari a 12/144;

- **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuna titolare di una quota pari a 8/144;

- **** Omissis **** titolare della quota di 18/144;

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** titolari di una quota pari a 9/144 ciascuno;

- **** Omissis **** titolare della quota pari a 6/144.

***N.B.1:**

I mappali 527 e 528, come indicato nelle rispettive visure storiche (**allegato 2**), sono stati originati in seguito al frazionamento della particella 349 avvenuto in data 24.04.2001, Prot. 425916.

Pertanto i passaggi di proprietà sotto indicati, come precisato anche nella certificazione notarile agli atti, riguardano il mappale 349, poiché antecedenti il frazionamento dello stesso.

***N.B.2:**

I sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquisito le rispettive quote di proprietà (9/144 ciascuno) per successione per causa di morte della sig.ra **** Omissis **** avvenuta in data 05.07.1997. Quest'ultima titolare di una quota pari a 1/4.

Nella certificazione notarile viene inoltre riportata l'accettazione tacita di eredità del 16.05.2008, Rep. 34922/17985, a favore dei sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****

***N.B.3:**

Le sig.re **** Omissis **** (quota 12/144), **** Omissis **** (quota 8/144), **** Omissis **** (quota 8/144) e **** Omissis **** (quota 8/144) hanno acquisito le rispettive quote di proprietà per successione per causa di morte del sig. **** Omissis **** avvenuta in data 25.03.1985, Den. n. 27, Vol. n. 961. Quest'ultimo titolare della quota pari a 1/4.

Il notaio precisa che tale successione non risulta trascritta.

La scrivente ha pertanto proceduto alla verifica all'attualità presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizi di Pubblicità Immobiliare senza alcun esito.

Nella tabella riepilogativa sono stati comunque riportati i dati relativi a detta successione per la continuità dei passaggi di proprietà.

***N.B.4:**

Le sig.re **** Omissis **** (quota 18/144) e **** Omissis **** (quota 9/144) e il sig. **** Omissis **** (quota 9/144) hanno acquisito le rispettive quote di proprietà dalla sig.ra **** Omissis **** (titolare della quota di 1/4) con atto di cessione del 08.05.1986, Rep. 5305.

***N.B.5:**

I sigg. **** Omissis **** (quota 1/24), **** Omissis **** (quota 1/4), **** Omissis **** (quota 1/4) e **** Omissis **** (quota 1/4) hanno acquisito le rispettive quote di proprietà per successione per causa di morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta in data 15.02.1978, Den. n. 1, Vol. n. 823.

***N.B.6:**

Nella certificazione notarile agli atti viene indicato che la sig.ra **** Omissis **** è nata in data 25.11.1923.

Nella visura storica risulta indicata la data del 25.11.2013.

Si ritiene corretta la data indicata in visura a cui è associato il corretto codice fiscale.

*

7) I mappali 567 e 568 sono stati acquisiti dal Comune di Settimo San Pietro in seguito all'atto di cessione per diritti a titolo oneroso del 07.05.2003, Rep. 86922/33082 (trascritto in data 16.05.2003, Reg. Gen. 20334, Reg. Part. 15496) dalla sig.ra **** Omissis ****, titolare della piena proprietà.

***N.B.1:**

I **mappali 567 e 568**, come indicato nelle rispettive visure storiche (**allegato 2**), hanno avuto origine dal frazionamento della particella 372 avvenuto in data 24.04.2001, Prot. 426117.

Pertanto i passaggi di proprietà sotto indicati, come precisato anche nella certificazione notarile agli atti, riguardano il mappale 372, poiché antecedenti il frazionamento dello stesso.

***N.B.2:**

La sig.ra **** Omissis **** (già titolare della quota di 1/4) ha acquisito la piena proprietà del mappale 372 per atto di divisione del 04.12.1984, Rep. n. 35825/17361, contro le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuna titolare di una quota pari a 1/4.

***N.B.3:**

Le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquisito le rispettive quote di proprietà con atto di donazione del 04.12.1984, Rep. n. 35825/17361, contro la sig.ra **** Omissis ****, titolare della piena proprietà.

*

8) I mappali 557 e 561 sono stati acquisiti dal Comune di Settimo San Pietro in seguito all'atto di cessione per diritti a titolo oneroso del 07.05.2003, Rep. 86922/33082 (trascritto in data 16.05.2003, Reg. Gen. 20335, Reg. Part. 15497) dalla sig.ra **** Omissis **** titolare della piena proprietà.

***N.B.1:**

I mappali 557 e 561, come indicato nelle rispettive visure storiche (**allegato 2**), hanno origine dal frazionamento delle particelle 389 e 390 avvenuto in data 24.04.2001, rispettivamente Prot. 426111 e 426112.

Pertanto i passaggi di proprietà sotto indicati, come precisato anche nella certificazione notarile agli atti, riguardano i mappali 389 e 390, poiché antecedenti il frazionamento degli stessi.

***N.B.2:**

La sig.ra **** Omissis **** (già titolare della quota di 1/4) ha acquisito la piena proprietà dei mappali 389 e 390 per atto di divisione del 04.12.1984, Rep. n. 35825/17361, contro le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuna titolare di una quota pari a 1/4.

***N.B.3:**

Le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquisito le rispettive quote di proprietà con atto di donazione del 04.12.1984, Rep. n. 35825/17361, contro la sig.ra **** Omissis ****, titolare della piena proprietà.

*

9) Il mappale 552 è stato acquisito dal Comune di Settimo San Pietro con atto di cessione per diritti a titolo oneroso del 07.05.2003, Rep. 86922/33082 (trascritto in data 16.05.2003, Reg. Gen. 20336, Reg. Part. 15498) dalla sig.ra **** Omissis **** titolare della piena proprietà.

***N.B.1:**

Il mappale 552, come indicato nella visura storia (**allegato 2**), ha avuto origine dal frazionamento della particella 371 avvenuto in data 24.04.2001, Prot. 426109.

Pertanto i passaggi di proprietà sotto indicati, come precisato anche nella certificazione notarile agli atti, riguardano il mappale 371, in quanto antecedenti il frazionamento degli stessi.

***N.B.2:**

La sig.ra **** Omissis **** (già titolare della quota di 1/4) ha acquisito la piena proprietà del 371 per atto di divisione del 04.12.1984, Rep. n. 35825/17361, contro le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuna titolare di una quota pari a 1/4.

***N.B.3:**

Le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquisito le rispettive quote di proprietà con atto di donazione del 04.12.1984, Rep. n. 35825/17361, contro la sig.ra **** Omissis ****, titolare della piena proprietà.

*

10) La piena proprietà del **mappale 584** è stata acquisita dal Comune di Settimo San Pietro mediante atto di espropriazione per pubblica utilità del 30.06.2005, Rep. n. 27/2005 (trascritto il 20.07.2005, Reg. Gen. 26062, Reg. Part. 17392), contro le sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuna proprietaria di una quota pari a 1/2.

***N.B.1:**

Come già illustrato nei precedenti **punti 4) e 5)**, anche in questo caso l'atto di espropriazione per pubblica utilità, con cui il Comune di Settimo San Pietro acquisisce il mappale 584, è stato stipulato in data 30.06.2005, successivamente quindi all'atto del 17.06.2003, Rep. 87165/33239, con cui la piena proprietà dello stesso mappale passa dal Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

Pertanto si ritiene che l'esproprio del terreno menzionato (mappale 584) a favore del Comune di Settimo San Pietro (atto del 30.06.2005) sia stato formalizzato dopo la Cessione dello stesso terreno dal Comune a Industria Alimentare Prestige S.r.l. (atto del 17.06.2003, Rep. 87165).

In altri termini, tale terreno viene ceduto dal Comune di Settimo San Pietro a Industria Alimentare Prestige S.r.l. prima che venga trascritto l'atto di espropriazione per pubblica utilità, col quale il Comune acquisisce la proprietà dello stesso terreno dalle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****.

***N.B.2:**

Il mappale 584 di 261 m2, come indicato nella visura storica (**allegato 2**), è stato originato in seguito al frazionamento della particella 180 di 3.100 m2, avvenuto in data 24.04.2001, Prot. 426971.

***N.B.3:**

La sig.ra **** Omissis ****, come indicato nella certificazione notarile agli atti, acquisisce la piena proprietà del bene con la donazione accettata del 19.10.2000, Rep. 102070, contro il sig. **** Omissis **** (Sinnai (CA), 22.04.1931).

Di questo passaggio che riguarda la piena proprietà del mappale, la scrivente ha acquisito copia della relativa nota di trascrizione (**allegato 4**).

A tal proposito si evince che effettivamente la sig.ra **** Omissis **** acquisisce la piena proprietà del mappale 180 di 3.100 m2 di cui poi cede la sola quota di 1/2.



***N.B.4:**

La sig.ra **** Omissis **** acquisisce la quota complessiva di 1/2 del mappale 584 (comprendente anche la quota di 1/10 già acquisita per successione - *N.B.5) con atto di divisione del 28.10.2004, Rep. 147987/27170 contro:

- il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, titolari di una quota pari a 1/10 ciascuno;
- la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis ****, titolari di una quota pari a 1/20 ciascuno;
- i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, titolari di una quota pari a 1/30 ciascuno.

E' evidente che anche in questo caso l'atto di divisione esaminato (atto del 28.10.2004) sia stato formalizzato dopo la cessione del mappale 584 dal Comune a Industria Alimentare Prestige S.r.l. (atto del 17.06.2003, Rep. 87165).

In altri termini, tale terreno viene ceduto dal Comune di Settimo San Pietro a Industria Alimentare Prestige S.r.l. (2003) prima dell'atto di donazione del 2004 menzionato.

***N.B.5:**

La sig.ra **** Omissis **** ha acquisito la quota di 1/10 del mappale 584 con atto di successione per causa di morte del sig. **** Omissis **** (Selargius (CA), 15.12.1918), deceduto in data 05.04.2002 e titolare di una quota pari a 1/10.

In merito a tale acquisizione, nella certificazione notarile agli atti vengono riportati due passaggi distinti del 05.04.2002:

- il primo corrisponde alla denuncia di successione n. 72, Vol. 668, trascritta il 17.01.2003;
- il secondo corrisponde alla denuncia in rettifica, trascritta il 10.10.2003, per il testamento pubblicato il 01.08.2002, registrato il giorno 08.08.2002, n. 2037.

Si precisa che nella certificazione notarile viene indicata anche l'accettazione tacita di eredità del 28.10.2004, Rep. 147987, a favore della sig.ra **** Omissis ****.

***N.B.6:**

La sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** acquisiscono la quota di 1/20 ciascuno del mappale 584 (quota indicata nell'atto di divisione del 28.10.2004, rep. 147987/27170) mediante i seguenti passaggi di proprietà:

- a)** La quota di 1/28 ciascuno viene acquisita con la successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta il giorno 08.10.1999 (denuncia di successione n. 56, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 161, Vol. 9990/19). Tale sig.ra **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/14.
- b)** La quota di 12,25/1000 ciascuno viene acquisita con la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il giorno 08.08.2001 (denuncia di successione n. 59, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 38, Vol. 142). Tale sig. **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 12,25/1000.
- c)** La quota di 1/168 ciascuno viene acquisita con la successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta il 23.03.2001 (denuncia di successione n. 58, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 39, Vol. 142). Tale sig.ra **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/14.

Nella certificazione notarile vengono indicate anche le rispettive accettazioni tacite di eredità. Tutte del 28.10.2004 con Rep. 147987, ma trascritte in periodi differenti.



***N.B.7:**

Il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, acquisiscono la quota di 1/10 ciascuno del mappale 584 (quota indicata nell'atto di divisione del 28.10.2004, rep. 147987/27170) mediante i seguenti passaggi di proprietà:

a) La quota di 12,25/500 ciascuno viene acquisita con la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il giorno 08.08.2001 (denuncia di successione n. 59, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 38, Vol. 142). Tale sig. **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 12,25/100.

b) La quota di 1/84 ciascuno viene acquisita con la successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta il 23.03.2001 (denuncia di successione n. 58, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 39, Vol. 142). Tale sig.ra **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/14.

c) La quota di 1/42 di nuda proprietà ciascuno e 2/42 di piena proprietà ciascuno viene acquisita con la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il 30.12.1965 (denuncia di successione n. 5, Vol. 136). Tale sig. **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/2.

Con tale successione la quota di 1/6 di usufrutto viene acquisita dalla sig.ra **** Omissis ****.

In seguito a ricongiungimento di usufrutto per morte della suddetta sig.ra **** Omissis **** avvenuta in data 26.02.1975, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** qui indicati acquisiscono la proprietà di una quota pari a 3/42 ciascuno.

Nella certificazione notarile vengono inoltre segnalate le trascrizioni relative alle accettazioni tacite di eredità relative agli atti di successione indicati rispettivamente ai punti a) e b) a favore del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis ****.

***N.B.8:**

Il sig. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, acquisiscono la quota di 1/30 ciascuno del mappale 584 (quota indicata nell'atto di divisione del 28.10.2004, rep. 147987/27170) mediante i seguenti passaggi di proprietà:

a) La quota di 12,25/1500 ciascuno viene acquisita con la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il giorno 08.08.2001 (denuncia di successione n. 59, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 38, Vol. 142). Tale sig. **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 12,25/100.

b) La quota di 1/252 ciascuno viene acquisita con la successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta il 23.03.2001 (denuncia di successione n. 58, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 39, Vol. 142). Tale sig.ra **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/14.

c) La quota di 1/42 ciascuno viene acquisita con la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il 04.03.1983 (denuncia di successione n. 57, vol. 137). Tale sig. **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/14.

Nella certificazione notarile vengono inoltre segnalate:

- le trascrizioni delle accettazioni tacite di eredità relative agli atti di successione indicati rispettivamente ai punti a) e b) a favore dei sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- le trascrizioni delle accettazioni tacite di eredità con beneficio di inventario relative agli atti di successione indicati rispettivamente ai punti a), b) e c) a favore del sig. **** Omissis ****;

- la trascrizione del verbale di testamento del 17.03.1983 relativo alla successione di cui al punto c), a favore dei sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

***N.B.9:**

Il sig. **** Omissis ****, che compare nella successione n. 72, Vol. 668, del 05.04.2002, acquisisce la quota di proprietà pari a 1/10 - Vedi *N.B.5) mediante i seguenti passaggi di proprietà:

a) La quota di 12,25/500 viene acquisita con la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il giorno 08.08.2001 (denuncia di successione n. 59, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 38, Vol. 142). Tale sig. **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 12,25/100.

b) La quota di 1/84 viene acquisita con la successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta il 23.03.2001 (denuncia di successione n. 58, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 39, Vol. 142). Tale sig.ra **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/14.

c) La quota di 1/42 di nuda proprietà ciascuno e 2/42 di piena proprietà ciascuno viene acquisita con la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il 30.12.1965 (denuncia di successione n. 5, Vol. 136). Tale sig. **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/2.

Con tale successione la quota di 1/6 di usufrutto viene acquisita dalla sig.ra **** Omissis ****.

In seguito a ricongiungimento di usufrutto per morte della suddetta sig.ra **** Omissis **** avvenuta in data 26.02.1975, i sig.ri **** Omissis **** qui indicati acquisiscono la proprietà di una quota pari a 3/42 ciascuno.

Nella certificazione notarile vengono inoltre segnalate le trascrizioni relative alle accettazioni tacite di eredità relative agli atti di successione indicati rispettivamente ai punti a) e b) a favore del sig. **** Omissis ****.

***N.B.10:**

Il sig. **** Omissis ****, che compare nella successione n. 59, Vol. 137, del 08.08.2001 come titolare della quota di 12,25/100, acquisisce tale quota mediante i seguenti passaggi di proprietà:

a) La quota di 1/84 viene acquisita con la successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta il 23.03.2001 (denuncia di successione n. 58, Vol. 137, e denuncia di successione integrativa n. 39, Vol. 142). Tale sig.ra **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/14.

b) La quota di 1/42 di nuda proprietà ciascuno e 2/42 di piena proprietà ciascuno viene acquisita con la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il 30.12.1965 (denuncia di successione n. 5, Vol. 136). Tale sig. **** Omissis **** risultava titolare di una quota pari a 1/2.

Con tale successione la quota di 1/6 di usufrutto viene acquisita dalla sig.ra **** Omissis ****.

In seguito a ricongiungimento di usufrutto per morte della suddetta sig.ra **** Omissis **** avvenuta in data 26.02.1975, il sig. **** Omissis **** acquisisce la proprietà di una quota pari a 3/42.

Nella certificazione notarile viene inoltre segnalata la trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità relativa all'atto di successione indicato al punto a), a favore del sig. **** Omissis ****.

Si precisa che la somma delle quote acquisite con i due atti indicati ai punti a) e b) ($1/84 + 3/42$) è inferiore alla quota di 12,25/100 indicata nell'atto di successione del giorno 08.08.2001.

Pertanto si ritiene che la ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene in oggetto, indicata nella certificazione notarile agli atti, non sia completa.

A tal proposito la scrivente ha proceduto con ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizi di Pubblicità Immobiliare, senza però alcun riscontro favorevole.

***N.B.11:**

La sig.ra **** Omissis ****, che compare nella successione n. 58, Vol. 137, del 23.03.2001 come titolare della quota di 1/14, acquisisce tale quota mediante la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il 30.12.1965 (denuncia di successione n. 5, Vol. 136). Tale sig. **** Omissis ****, risultava titolare di una quota pari a 1/2.

Nello specifico, con tale successione la sig.ra **** Omissis **** acquisisce la quota di 1/42 di nuda proprietà e 2/42 di piena proprietà.

In seguito a ricongiungimento di usufrutto del 26.02.1975 (già esaminato nei punti precedenti) acquisisce la piena proprietà di una quota pari a 3/42.

***N.B.12:**

Il sig. **** Omissis ****, che compare nella successione n. 57, Vol. 137, del 04.03.1983 come titolare della quota di 1/14, acquisisce tale quota mediante la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il 30.12.1965 (denuncia di successione n. 5). Tale sig. **** Omissis ****, risultava titolare di una quota pari a 1/2.

Nello specifico, con tale successione il sig. **** Omissis **** acquisisce la quota di 1/42 di nuda proprietà e 2/42 di piena proprietà.

In seguito a ricongiungimento di usufrutto del 26.02.1975 (già esaminato nei punti precedenti) acquisisce la piena proprietà di una quota pari a 3/42.

***N.B.13:**

La sig.ra **** Omissis ****, che compare nella successione del giorno 08.10.1999 come titolare della quota di 1/14, acquisisce tale quota mediante la successione in morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il 30.12.1965 (denuncia di successione n. 5). Tale sig. **** Omissis ****, risultava titolare di una quota pari a 1/2.

Nello specifico, con tale successione la sig.ra **** Omissis **** acquisisce la quota di 1/42 di nuda proprietà e 2/42 di piena proprietà.

In seguito a ricongiungimento di usufrutto del 26.02.1975 (già esaminato nei punti precedenti) acquisisce la piena proprietà di una quota pari a 3/42.

***N.B. 14:**

Come detto il Comune di Settimo San Pietro ha acquisito la piena proprietà del mappale 584 dalle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuna titolare di una quota pari a 1/2.

Tuttavia esaminando la certificazione notarile e acquisendo copia delle note di trascrizione dei singoli atti inerenti al mappale 584 (**allegato 4**), è stata individuata un'incongruenza.

La sig.ra **** Omissis **** ha acquisito la piena proprietà del mappale 180 di 3.100 m2 mediante atto di donazione del 19.10.2000, Rep. 102070, trascritto il 27.10.2000, Reg. Part. 21001, Reg. Gen. 31629.

La sig.ra **** Omissis **** ha acquisito la quota di 1/2 del mappale 584 di 261 m2 mediante atto di divisione del 28.10.2004, Rep. 147987/27170, trascritto il 26.11.2004, Reg. Part. 29955, Reg. Gen. 43696. Tale quota, attraverso i numerosi passaggi di proprietà sopra esaminati, di cui nessuno riguardante la sig.ra **** Omissis ****, deriva dalla quota di proprietà di 1/2 intestata al sig. **** Omissis ****, deceduto in data 30.12.1965.

Si precisa che il mappale 584 di 261 m2 acquisito dal Comune, è stato originato in seguito al frazionamento del mappale 180 di 3.100 m2, avvenuto il 24.04.2001.



Pertanto, alla luce di quanto esposto, non si comprende come sia possibile che la sig.ra **** Omissis **** potesse acquisire la piena proprietà del mappale 180 di 3.100 m2 (anno 2000) e, nel contempo, la signora **** Omissis **** potesse acquisire una quota di 1/2 dello stesso mappale 180 non dalla **** Omissis **** bensì da altri, con i vari passaggi di proprietà elencati (quali successioni e divisioni avvenute tra il 1965 e il 2004).

A tal proposito la scrivente ha ritenuto opportuno acquisire il testo integrale della donazione accettata il 19.10.2000, a favore della sig.ra **** Omissis ****, al fine di verificare se la quota indicata nell'atto corrispondesse effettivamente a quella indicata nella nota di trascrizione (**allegato 4**) e nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico.

La ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è andata a buon fine. L'Ufficio ha infatti comunicato alla scrivente che la richiesta non poteva essere evasa poiché il titolo richiesto non era presente negli archivi.

L'Ufficio Conservatoria ha inoltre informato la scrivente che l'archivio è stato oggetto di un furto e tra i titoli rubati pare ci fosse anche quello richiesto.

A fronte della incongruenze riscontrate, l'Ill.mo sig. Giudice si è così pronunciato nella comunicazione del 12.09.2022 depositata agli atti: "sebbene emerga un vulnus nella continuità delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, alla luce degli atti, il rischio di compromissione della stabilità della vendita e di lesione dell'interesse dell'aggiudicatario appare estremamente ridotto atteso che la titolarità del diritto di proprietà dell'immobile da parte dell'esecutata può ritenersi acquistata per usucapione abbreviata ai sensi dell'art. 1159 c.c., ricorrendo nella fattispecie in esame tutti gli elementi richiesti a tal fine dalla legge. Ed infatti, il bene è stato acquistato dalla debitrice esecutata in buona fede e in forza di un titolo idoneo a trasferire la proprietà trascritto da oltre dieci anni".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5	136		
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 30/12/1965 al	**** Omissis ****	Successione			



26/02/1975		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5	136		
Dal 30/12/1965 al 26/02/1975	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		5	136		
Dal 26/02/1975 al 04/03/1983	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		5	136		
Dal 26/02/1975 al 08/10/1999	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



				5	136
Dal 26/02/1975 al 23/03/2001	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5	136		
Dal 26/02/1975 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5	136		
Dal 26/02/1975 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5	136		
Dal 26/02/1975 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione (in seguito a ricongiungimento di usufrutto)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/04/2008	13436	9174



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	136
Dal 15/02/1978 al 25/03/1985	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/02/1981	3541	2955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1	823
Dal 15/02/1978 al 08/05/1986	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/02/1981	3541	2955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1	823
Dal 15/02/1978 al 05/07/1997	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/02/1981	3541	2955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1	823
Dal 15/02/1978 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1978		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/02/1981	3541	2955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1	823
Dal 02/07/1981 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/03/1985	6153	4578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				38	884
Dal 04/03/1983 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/04/2008	13342	9098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				57	137
Dal 17/03/1983	**** Omissis ****	Verbale pubblicazione di testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	17/03/1983	34675/16711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/04/1983	7615	6401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/1983	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Fausto Puxeddu	13/09/1983	39613	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	27/09/1983	20037	16281
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1984 al 04/12/1984	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	04/12/1984	35825/17361	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/12/1984	27666	22185
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1984 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	04/12/1984	35825/17361	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/12/1984	27668	22187
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1984 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	04/12/1984	35825/17361	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/12/1984	27669	22188
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 04/12/1984 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Cara	14/12/1984	35825/17361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/12/1984	27667	22186
		Registrazione			
Dal 25/03/1985 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Successione (* NON TRASCRIPTA)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 08/05/1986 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tardiola Paolo	08/05/1986	5305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	01/09/1986	16845	12825
		Registrazione			
Dal 11/08/1989 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Successione (* NON TRASCRIPTA)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/08/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/1989	**** Omissis ****	Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Vacca	30/10/1989	8495/5504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	06/11/1989	28175	20690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1993	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	29/11/1993	38686/5568	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/12/1993	28831	20244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/1997 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/03/2001	9551	6810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				13	4
Dal 08/10/1999 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/10/1999		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/06/2019	15900	11912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				161	9990/19
Dal 08/10/1999 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/10/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/11/2003	42285	29411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				56	137
Dal 19/10/2000 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Dolia	19/10/2000	102070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	27/10/2000	31629	21001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2000 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Decreto di occupazione d'urgenza n. 29 del 10.10.2000			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2001 al	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			



08/08/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	896	724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		39	142		
Dal 23/03/2001 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/11/2003	42286	29412
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		58	137		
Dal 23/03/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	896	724
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		39	142		
Dal 23/03/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/03/2001	42286	29412
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



				58	137
Dal 23/03/2001 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/11/2003	42286	29412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		58	137		
Dal 23/03/2001 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	896	724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		39	142		
Dal 08/08/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/11/2003	42287	29413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		59	137		
Dal 08/08/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	895	723



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				38	142
Dal 08/08/2001 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/11/2003	42287	29413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				59	137
Dal 08/08/2001 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione - Denuncia integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/01/2004	895	723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				38	142
Dal 21/11/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Decreto di occupazione d'urgenza n. 21 del 25.10.2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2002 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione - Denuncia di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/2002		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/10/2003	37469	26275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2002 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	17/01/2003	2193	1883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				72	668
Dal 07/03/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	07/05/2003	86922	33082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/05/2003	20335	15497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	07/05/2003	86922/33082	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/05/2003	20336	15498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2003 al	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			



17/06/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	07/05/2003	86922	33082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/05/2003	20334	15496
		Registrazione			
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione per diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	17/06/2003	87163/33237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/07/2003	27209	19661
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi		87164/33238	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/07/2003	27210	19662
Dal 17/06/2003 al 10/04/2023	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	17/06/2003	87165/33239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/07/2003	27211	19663
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	16/12/2003	138687/25544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/12/2003	47957	33126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	16/12/2003	138687/25544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/12/2003	47956	33125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	16/12/2003	138687/25544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/12/2003	47955	33124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				147987/27170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	08/07/2016	18947	14331



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/2004	147987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	19/11/2021	36823	27233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	28/10/2004	147987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	19/11/2021	36821	27231
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Dolia	28/10/2004	147987/27170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	26/11/2004	43696	29955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	28/10/2004	147987	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	19/11/2021	36822	27232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/2005	28/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/07/2005	26063	17393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/2005	27/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/07/2005	26062	17392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/2005	25/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/07/2005	26060	17390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/08/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Tardiola Paolo	16/05/2008	34922/17985	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	21/07/2008	25293	17219
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati riportati nella tabella riepilogativa sopra indicata, sono stati acquisiti dalla certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal dott. Giorgio Castiglioni in data 15.12.2021.

Tuttavia, poiché in alcuni passaggi si è rilevata la mancata coincidenza delle quote, la scrivente ha effettuato ulteriori verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizi di Pubblicità Immobiliare (**allegato 4**).

Per le precisazioni in merito si rimanda allo stesso capitolo riferito al Bene 1 che, col Bene 2, costituisce un unico lotto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento
 Iscritto a Cagliari il 13/11/2003
 Reg. gen. 41979 - Reg. part. 5426
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.512.185,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 756.092,90
 Rogante: ERNESTO QUINTO BASSI
 Data: 10/11/2003
 N° repertorio: 87839
 Note: Come riportato nella certificazione notarile agli atti nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria vengono



riportati i seguenti annotamenti: - Riduzione di somma dovuta da 756.092,90 € a 754.590,10 €. Atto del 27.02.2006, Rep. 91944, rogante dott. Ernesto Quinto Bassi, all'articolo Reg. Part. 2988, Reg. gen. 17524 del 12.04.2006. - Contratto modificativo e integrativo di mutuo, atto del 19.06.2008, Rep. 94847/38614, rogante dott. Ernesto Quinto Bassi, all'articolo Reg. Part. 4242, Reg. Gen. 32493 del 24.09.2008.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 29/09/2016

Reg. gen. 27032 - Reg. part. 20582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 22/10/2021

Reg. gen. 33399 - Reg. part. 24704

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al 15.12.2021, data in cui è stata redatta la certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Cagliari il 13/11/2003

Reg. gen. 41979 - Reg. part. 5426

Quota: 1/1

Importo: € 1.512.185,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 756.092,90

Rogante: ERNESTO QUINTO BASSI

Data: 10/11/2003

N° repertorio: 87839

Note: Come riportato nella certificazione notarile agli atti nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria vengono

54 / 116

54 di 116

ASTE
GIUDIZIARIE.it



riportati i seguenti annotamenti: - Riduzione di somma dovuta da 756.092,90 € a 754.590,10 €. Atto del 27.02.2006, Rep. 91944, rogante dott. Ernesto Quinto Bassi, all'articolo Reg. Part. 2988, Reg. gen. 17524 del 12.04.2006. - Contratto modificativo e integrativo di mutuo, atto del 19.06.2008, Rep. 94847/38614, rogante dott. Ernesto Quinto Bassi, all'articolo Reg. Part. 4242, Reg. Gen. 32493 del 24.09.2008.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 29/09/2016

Reg. gen. 27032 - Reg. part. 20582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 22/10/2021

Reg. gen. 33399 - Reg. part. 24704

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al 15.12.2021, data in cui è stata redatta la certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico.

DESCRIZIONE

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Il lotto confina a Sud-Est con la strada d'accesso (via dell'Unione Europea - Particelle 553, 558, 566, 573 e 583), a Sud-Ovest con Strada dell'argine (particelle 550, 525 e 764), a Nord-Ovest con la particella 415 (fascia di rispetto del Rio Cavo Nuovo) e a Nord-Est con un lotto ineditato di altra proprietà (particelle 530, 767 e 585).

Il piano terra (appartenente al sub. 1 - Bene 1) è circondato dall'area cortilizia, anch'essa censita col sub. 1 e indicata con la lettera B nella planimetria catastale generale (**allegato 3**).

Il primo piano (appartenente al sub. 1 - Bene 1) confina a Ovest col ballatoio d'accesso comune al sub. 2 (Bene 2) e sugli altri tre lati col laboratorio che, con accesso al piano terra, si sviluppa a doppia altezza (sempre sub. 1).



Il piano secondo confina a Nord-Ovest con l'unità immobiliare censita col sub. 2 (Bene 2 - stessa proprietà) e, sugli altri lati, con il ballatoio d'accesso in comune col sub. 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

L'appartamento (piano 2) confina a sud-est con l'unità immobiliare distinta al fg. 18, mapp. 967, sub. 1 (Bene 1), stessa proprietà e, nei restanti lati, con il ballatoio in comune col sub. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1032,06 mq	1104,30 mq	1,00	1104,30 mq	5,35 m	T
Opifici	62,28 mq	70,76 mq	1,00	70,76 mq	3,00 m	1
Opifici	110,67 mq	183,36 mq	1,00	183,36 mq	3,00 m	2
Cortile	1845,00 mq	1888,00 mq	0,10	188,80 mq	0,00 m	T
Press WF	5,05 mq	6,44 mq	0,20	1,29 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1548,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1548,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

***N.B.:**

La superficie convenzionale complessiva calcolata è pari a 1.548,51 m2.

Tale valore è differente rispetto a quello indicato nella relazione peritale redatta nel 2019, relativa alla procedura n. 385/2016 con oggetto gli stessi immobili. Precedentemente era infatti stata indicata la superficie pari a 1.550,44 m2, per un errore materiale.

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto di stima, comprendente il Bene 1 e il Bene 2, non è frazionabile.

Infatti il Bene 2, con destinazione residenziale, è funzionale all'attività svolta nel Bene 1 (destinazione opificio).

Il laboratorio al piano terra (appartenente al Bene 1 e identificato con il sub. 1) dovrà rimanere annesso agli uffici ubicati ai piani primo e secondo (anch'essi appartenenti al Bene 1 e identificati con il sub. 1) e alla casa del custode presente al piano secondo (Bene 2 - identificato con il sub. 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	69,14 mq	1,00	69,14 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				69,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato oggetto di stima, lotto unico costituito da Bene 1 e Bene 2, non è frazionabile.

Infatti il Bene 2, con destinazione residenziale, è funzionale all'attività svolta nel Bene 1 (destinazione opificio).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

In seguito al sopralluogo effettuato in data 24.01.2023 viene confermato quanto indicato nella relazione di stima relativa alla precedente procedura R.G. 385/2016.

L'immobile infatti necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dai solai di copertura del piano terra (**allegato 1 - foto 17, 19, 24 e 25**), del piano primo (**foto 41**) e del piano secondo (**foto, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 56**), dovute verosimilmente al distacco o all'ammaloramento della guaina impermeabilizzante soprastante. Nel caso del piano secondo si è accertato un aggravio dell'ammaloramento.

Si è accertata anche la presenza di risalita capillare al piano terra con conseguente degrado delle finiture (**foto 32**).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

In seguito al sopralluogo effettuato in data 24.01.2023 viene confermato quanto indicato nella relazione di stima relativa alla precedente procedura R.G. 385/2016.

L'immobile infatti necessita di una manutenzione straordinaria per evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura dovute verosimilmente al distacco o all'ammaloramento della guaina impermeabilizzante soprastante (**allegato 1 - foto 57, 58, 61 e 65**).

Si rileva che attualmente la situazione di degrado sia peggiorata rispetto a quanto rilevato nell'anno 2019.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Il fabbricato coinvolto nel presente procedimento comprende i subalterni 1 (Bene 1) e 2 (Bene 2) che hanno in comune la scala esterna di collegamento tra i vari piani e i ballatoi d'accesso. Di fatto l'area cortilizia e i ballatoi sono censiti col sub 1, ma in uso anche al sub 2.

Si ribadisce che i subalterni 1 e 2, rispettivamente Bene 1 e Bene 2 costituiscono un unico lotto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Il fabbricato coinvolto nel presente procedimento comprende i subalterni 1 (Bene 1) e 2 (Bene 2) che hanno in comune la scala esterna di collegamento tra i vari piani e i ballatoi d'accesso. Di fatto l'area cortilizia e i ballatoi sono censiti col sub 1, ma in uso anche al sub 2.

Si ribadisce che i subalterni 1 e 2, rispettivamente Bene 1 e Bene 2 costituiscono un unico lotto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	967	1		D1				10552	T-1-2	SI

Corrispondenza catastale

Nella visura storica del 30.01.2023 (**allegato 2**) sono correttamente indicati il titolare e l'ubicazione dell'immobile, così come verificato durante il sopralluogo e come indicato nella documentazione depositata agli atti.

Mentre all'attualità l'immobile è censito al catasto fabbricati con il fg. 18, mapp. 967, sub. 1 e 2 (rispettivamente Bene 1 e Bene 2 - entrambi oggetto della presente procedura), nella documentazione agli atti risultano ancora i beni indicati al catasto terreni, rispettivamente censiti al fg. 18, mappali 527, 529, 766, 584, 574, 568, 528, 270, 526, 765, 567, 561, 557 e 552.

Questi ultimi, come esaminato nella sezione "Cronistoria Catastale", sono stati soppressi e hanno dato origine all'immobile censito attualmente al Catasto Fabbricati con il fg. 18, mapp. 967, sub. 1 e 2.

In seguito al rilievo planimetrico dell'immobile sono emerse minime difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (**allegato 3**).

Nella fattispecie, come risulta dalla sovrapposizione (**allegato 12**) redatta dalla scrivente, tra planimetria catastale e planimetria da rilievo, sussistono minime variazioni non sostanziali legate principalmente a imprecisioni non significative della planimetria catastale; non si ritiene pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della stessa.

Per quanto riguarda le visure storiche (**allegato 2**), le incongruenze riscontrate sono state illustrate dettagliatamente nel capitolo dedicato alla cronistoria catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	967	2		A3	3	4 vani	69	227,24	T, 1 e 2	

Corrispondenza catastale

Nella visura storica estratta il 30.01.2023 (**allegato 2**) sono correttamente indicati il titolare e l'ubicazione dell'immobile, così come verificato durante il sopralluogo e come indicato nella documentazione depositata agli atti.

Si precisa che nella visura storica l'immobile risulta ubicato ai piani T, 1 e 2, mentre, come verificato durante il sopralluogo, il sub. 2 (Bene 2) identifica l'unità immobiliare a uso residenziale ubicata esclusivamente al piano secondo.

Come esaminato anche nella sezione dedicata al frazionamento dell'immobile, il sub. 2 è parte integrante del maggior fabbricato con destinazione D/1 con cui ha in comune i ballatoi, il vano scala e l'area cortilizia.

Tuttavia allo stato attuale l'immobile è censito al Catasto Fabbricati con il fg. 18, mapp. 967, sub. 1 e 2 (rispettivamente Bene 1 e Bene 2 - entrambi oggetto della presente procedura), mentre nella documentazione agli atti risultano indicati i terreni censiti al fg. 18, mappali 527, 529, 766, 584, 574, 568, 528, 270, 526, 765, 567, 561, 557 e 552.

Questi ultimi, come precisato nella sezione "Cronistoria Catastale", sono stati soppressi e hanno dato origine all'immobile censito attualmente al Catasto Fabbricati con il fg. 18, mapp. 967, sub. 1 e 2.

In seguito al rilievo planimetrico dell'immobile sono emerse minime difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (**allegato 3**).

Nella fattispecie, come emerge dalla sovrapposizione delle planimetrie (catastale e rilievo) redatta dalla scrivente (**allegato 12**), si tratta di minime variazioni non sostanziali consistenti in traslazioni delle porte interne, degli infissi e dei tramezzi.

Non essendo variazioni significative, non si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto riguarda le visure storiche (**allegato 2**), sono state riscontrate un insieme di incongruenze esaminate dettagliatamente nel capitolo dedicato alla cronistoria catastale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1984 al 28/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 372 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2440
Dal 14/05/1985 al 28/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 371 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2440
Dal 14/05/1985 al 19/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 180 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3100
Dal 14/05/1985 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 307 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 60
Dal 14/05/1985 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. non indicata Qualità STRADE PUBBL Superficie (ha are ca) 12325
Dal 14/05/1985 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 170 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 520
Dal 14/05/1985 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 270 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 905
Dal 18/05/1985 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 179 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1470
Dal 08/08/1986 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 349 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1005
Dal 28/09/1994 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 390



		Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 810
Dal 28/09/1994 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 372 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1630
Dal 28/09/1994 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 389 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 810
Dal 28/09/1994 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 371 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1630
Dal 19/10/2000 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 180 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3100
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 561 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito agrario € 0,22
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 557 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 70 Reddito agrario € 0,25
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 552 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6 Reddito agrario € 0,02
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 567 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 160 Reddito agrario € 0,58
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 568 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 Reddito agrario € 0,09
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 529 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04



Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 527 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 965 Reddito agrario € 1,00
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 528 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 526 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 180 Reddito agrario € 1,16
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 584 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 261 Reddito agrario € 0,74
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 574 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 123 Reddito agrario € 0,35
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 765 Qualità RELIT STRAD Superficie (ha are ca) 105
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 766 Qualità RELIT STRAD Superficie (ha are ca) 112
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 552 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6 Reddito agrario € 0,02
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 561 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito agrario € 0,22
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 557 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 70 Reddito agrario € 0,25
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 567 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 160



		Reddito agrario € 0,58
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 568 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 Reddito agrario € 0,09
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 270 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 905
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 527 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 965 Reddito agrario € 1,00
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 528 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 584 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 261 Reddito agrario € 0,74
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 527 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 965 Reddito agrario € 1,00
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 574 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 123 Reddito agrario € 0,35
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 528 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 270 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 905
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 529 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04



Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 526 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 180 Reddito agrario € 1,16
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 567 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 160 Reddito agrario € 0,58
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 552 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6 Reddito agrario € 0,02
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 557 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 70 Reddito agrario € 0,25
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 561 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito agrario € 0,22
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 765 Qualità RELIT STRAD
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 766 Qualità RELIT STRAD
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 568 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 Reddito agrario € 0,09
Dal 28/10/2004 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 584 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 261 Reddito agrario € 0,74
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966 Qualità SOPPRESSO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959 Qualità SOPPRESSO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 561, 567, 568, 574, 584, 765, 766 Qualità SOPPRESSO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 552, 526, 270, 527, 528, 529, 557,



		Qualità SOPPRESSO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 960 (6 m2), 961 (70 m2), 962 (60 m2), 963 (160 m2) Qualità ENTE URBANO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 964 (26 m2), 965 (123 m2), 966 (261 m2) Qualità ENTE URBANO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 953 (180 m2), 954 (40 m2), 955 (40 m2), 956 (905 m) Qualità ENTE URBANO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 957 (965 m2), 958 (105 m2), 959 (112 m2) Qualità ENTE URBANO
Dal 03/01/2006 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 967 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3053
Dal 17/01/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 967 Categoria D1 Rendita € 9.034,00 Piano T-1-2
Dal 08/11/2006 al 23/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 967 Categoria D1 Rendita € 10.768,00 Piano T-1-2
Dal 23/04/2013 al 22/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 967, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 9.034,00 Piano T-1-2
Dal 22/04/2014 al 15/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 967, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 10.552,00 Piano T-1-2 Graffato SI
Dal 15/05/2020 al 30/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 967, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 10.552,00

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 30.01.2023 (**allegato 2**) sono correttamente indicati il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del fabbricato oggetto della procedura.

Nella "situazione degli intestati dal 15.05.2020" viene segnalato un mutamento di denominazione dei soggetti, mediante la Voltura societaria del 15.05.2020, Rep. 35628, in cui la società Industria Alimentare Prestige S.r.l. risulta avere sede in Comune di Settimo San Pietro e non in Comune di Selargius, come invece indicato negli altri passaggi catastali e nella certificazione notarile depositata agli atti.

Attualmente l'immobile esaminato (Bene 1) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 18, mapp. 967, sub. 1 (**allegato 2**).

Nella documentazione depositata agli atti, quale certificazione notarile, atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, vengono indicati come oggetto della procedura i lotti distinti al Catasto Terreni fg. 18, mapp. 526, 527, 528, 529, 766, 584, 574, 568, 270, 765, 567, 561, 557 e 552.

Come indicato nei passaggi catastali esaminati, i mappali di cui sopra (526, 527, 528, 529, 766, 584, 574, 568, 270, 765, 567, 561, 557 e 552) sono stati soppressi e hanno dato origine rispettivamente alle particelle 953, 957, 954, 955, 959, 966, 965, 964, 956, 958, 963, 962, 961 e 960.

Le nuove particelle, in data 03.01.2006, sono state oggetto di variazione con conseguente origine dell'immobile distinto al Catasto Terreni al fg. 18, mapp. 967 - Ente Urbano.

Con Costituzione (prot. CA0013930) del 17.01.2006 sono stati originati gli immobili oggetto di stima, distinti al Catasto Fabbricati al fg. 18, mapp. 967, sub 1 (Bene 1) e sub. 2 (Bene 2).

Dato il numero dei mappali che hanno originato l'immobile attuale, si riportano di seguito i passaggi catastali indicati nelle rispettive visure storiche (**allegato 2**), al fine di riassumerli in maniera schematica e di evidenziare, dove opportuno, le incongruenze riscontrate.

• **MAPPALI 527 e 528:**

Il mappale 527 di 965 m2 e il mappale 528 di 40 m2 sono stati originati in seguito al frazionamento del mappale 349 di 1005 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 425916.

Il mappale 349 risulta di proprietà della Ditta **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, in base all'atto pubblico del giorno 08.08.1986, Rep. 5305.

Gli stessi soggetti risultano intestatari anche dei mappali 527 e 528 originati dal frazionamento del 24.04.2001 citato.

Successivamente la piena proprietà dei suddetti mappali è passata alla Ditta Comune di Settimo San Pietro con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso n. 19661.1/2003, rep. 87163).

Nella stessa data, la piena proprietà è poi passata dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l., con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso n. 19663.1/2003, rep. 87165).

***N.B.:**

Nella visura storica i nominativi degli intestati e le rispettive quote di proprietà dei mappali 527 e 528 sono riportate in diversi passaggi quali:

- la "situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 14.05.1985";
- la "situazione degli intestati ad atto del 25.03.1985 (antecedente all'impianto meccanografico)";
- la "situazione degli intestati dal 08.08.1986".

Nella compilazione della tabella di cui sopra sono stati riportati i dati (nominativi e quote di proprietà) indicati nella "situazione degli intestati ad atto del 25.03.1985" che tuttavia fa riferimento all'atto pubblico del 08.08.1986, Rep. 5305.



Tali dati sono incongruenti con quanto indicato nella certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal dott. Giorgio Castiglioni in data 15.12.2021.

Infatti, nella suddetta relazione, risulta quanto di seguito riportato.

Il Comune di Settimo San Pietro ha acquisito la piena proprietà dei mappali 527 e 528 mediante l'atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003, Rep. 87163/33237, dalle seguenti Ditte:

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno intestatario di una quota pari a 6/144;
- **** Omissis **** intestataria della quota pari a 12/144;
- **** Omissis ****, **** Omissis **** Atzeni Mariella##, ciascuna intestataria di una quota pari a 8/144;
- **** Omissis **** intestataria della quota di 18/144;
- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** intestatari di una quota pari a 9/144 ciascuno;
- **** Omissis **** intestatario della quota pari a 6/144.

I sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquisito le rispettive quote di proprietà (9/144 ciascuno) per successione in morte della sig.ra **** Omissis **** avvenuta in data 05.07.1997. Quest'ultima intestataria di una quota pari a 1/4.

Nella certificazione notarile viene inoltre riportata l'accettazione tacita di eredità del 16.05.2008, Rep. 34922/17985, a favore dei sigg. **** Omissis ****.

Le sig.re **** Omissis **** (quota 12/144), **** Omissis **** (quota 8/144), **** Omissis **** (quota 8/144) e **** Omissis **** (quota 8/144) hanno acquisito le rispettive quote di proprietà per successione in morte del sig. **** Omissis **** avvenuta in data 25.03.1985, Den. n. 27, Vol. 961. Quest'ultimo intestatario della quota di 1/4.

Le sig.re **** Omissis **** (quota 18/144) e **** Omissis **** (quota 9/144) e il sig. **** Omissis **** (quota 9/144) hanno acquisito le rispettive quote di proprietà con atto pubblico di cessione del giorno 08.05.1986, Rep. 5305 contro la sig.ra **** Omissis ****, quest'ultima intestataria della quota di 1/4.

I sigg. **** Omissis **** (quota 1/24), **** Omissis **** (quota 1/4), **** Omissis **** (quota 1/4) e **** Omissis **** (quota 1/4) hanno acquisito le rispettive quote di proprietà per successione in morte della sig.ra **** Omissis **** (piena proprietà), avvenuta in data 15.02.1978.

Alla luce di quanto esaminato emerge che le visure storiche dei mappali in oggetto riportano intestati diversi (alcuni mancanti) rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile. Le visure dovranno quindi essere aggiornate con la voltura degli atti di proprietà citati.

*

• MAPPALE 529:

Il mappale 529 di 40 m2 è stato originato dal frazionamento del mappale 307 di 60 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 425918.

La particella 307 risulta di proprietà della Ditta **** Omissis **** fin dall'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Successivamente, in data 17.06.2003, la piena proprietà del mappale 529 è passata dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso n. 19663.1/2003, Rep. 87165).

***N.B.:**

Nella visura storica sembrerebbe che la piena proprietà della particella 529 passi dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. mediante atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003 n. 19663.1/2003, Rep. 87165.

In realtà, come riportato nella certificazione notarile, con il suddetto atto la Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. acquisisce la piena proprietà del mappale 529 dal Comune di Settimo San Pietro.

Inoltre il Comune di Settimo San Pietro, sempre secondo la relazione notarile, ha acquisito la piena proprietà mediante i decreti di occupazione d'urgenza n. 29 del 18.10.2000 e n. 21 del 25.10.2001. In forza di detti atti si è immesso nel possesso del suddetto bene in data 13.11.2000 e 21.11.2001.

Il notaio precisa che il mappale 529 non risulta ancora regolarmente acquisito nel patrimonio comunale e non è ancora stata definita la procedura di acquisizione.

A tal proposito si rimanda a quanto indicato nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale".

In conclusione, nella relazione notarile non vengono mai citati **** Omissis **** indicati come intestati nelle visure.

*

• MAPPALE 766:

Il mappale 766 di 112 m2 è stato originato dal frazionamento di un lotto di 12.325 m2, privo di numero di particella e identificato come strada pubblica. Tale frazionamento risale al 24.04.2001, Prot. n. 168551.

In tale data (2001) la particella 766 risultava intestata alla Ditta Comune di Settimo San Pietro per la quota di 1/1. Successivamente, in data 17.06.2003, la piena proprietà passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso n. 19663.1/2003, Rep. 87165).

***N.B.1:**

Nella visura storica non è riportato l'intestatario della particella, definita strada pubblica, di 12.325 m2, da cui ha origine la particella 766.

Come riportato nella certificazione notarile agli atti, il Comune di Settimo San Pietro ha acquisito la piena proprietà della particella 766 mediante i decreti di occupazione d'urgenza n. 29 del 18.10.2000 e n. 21 del 25.10.2001. In forza di detti atti il Comune è entrato nel possesso del bene rispettivamente in data 13.11.2000 e 21.11.2001, ma in nessun documento è specificato il nominativo del cedente.

Il notaio precisa che il mappale non risulta ancora regolarmente acquisito al patrimonio comunale e non è ancora stata definita la procedura di acquisizione.

A tal proposito si rimanda a quanto indicato nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale".



***N.B.2:**

Nella certificazione notarile agli atti, più precisamente nella sezione dedicata all'esame dei passaggi catastali, viene riportata la particella 956 in luogo della 959. Infatti il notaio indica che la soppressione della particella 766 ha dato origine alla particella 956 di 112 m2.

Come si legge nella visura storica, la soppressione del mappale 766 ha invece originato la particella 959 di 112 m2, coinvolta indirettamente (come provenienza) nella presente procedura.

*

• MAPPALE 765:

Il mappale 765 di 105 m2 ha origine dal frazionamento di un lotto di 12.325 m2, privo di numero di particella e identificato come strada pubblica. Tale frazionamento è avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 168551.

In tale data (2001) la particella 765 risultava intestata alla Ditta Comune di Settimo San Pietro per la quota di 1/1.

Successivamente, in data 17.06.2003, la piena proprietà del suddetto mappale passa alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso n. 19663.1/2003, Rep. 87165).

***N.B.:**

Nella visura storica non è riportato l'intestatario della particella, definita strada pubblica, di 12.325 m2, da cui ha origine la particella 765.

Come riportato nella certificazione notarile agli atti, il Comune di Settimo San Pietro ha acquisito la piena proprietà della particella 765 mediante i decreti di occupazione d'urgenza n. 29 del 18.10.2000 e n. 21 del 25.10.2001. In forza di detti atti il Comune è entrato nel possesso del bene rispettivamente in data 13.11.2000 e 21.11.2001, ma in nessun documento è specificato il nominativo del cedente.

Il notaio precisa che il mappale non risulta ancora regolarmente acquisito al patrimonio comunale e non è ancora stata definita la procedura di acquisizione.

A tal proposito si rimanda a quanto indicato nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale".

*

• MAPPALE 574:

Il mappale 574 di 123 m2 ha avuto origine dal frazionamento del mappale 179 di 1.470 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 426125.

La particella 179 risulta di proprietà della Ditta **** Omissis **** fin dall'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Successivamente, in data 17.06.2003, la piena proprietà della particella 574 passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso n. 19663.1/2003, Rep. 87165.

***N.B.1:**

Nella visura storica, relativamente alla "situazione degli intestati dal 24.04.2001", vengono riportati due passaggi distinti.



Il primo, con riferimento al frazionamento del 24.04.2001, indica come intestatario il sig. **** Omissis ****.

Il secondo, con riferimento a una rettifica d'ufficio in atti dal 17.02.2003, corregge il nominativo dell'intestatario in **** Omissis ****.

Quest'ultimo corrisponde a quanto riportato nella tabella riepilogativa della cronistoria catastale di cui sopra.

***N.B.2:**

Nella visura storica sembra che la piena proprietà della particella 574 passi dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. mediante l'atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003 n. 19663.1/2003, Rep. 87165.

In realtà, come riportato nella certificazione notarile, mediante il suddetto atto del 17.06.2003 la piena proprietà della particella 574 passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

Inoltre, nella certificazione notarile, emerge che il Comune di Settimo San Pietro ha acquisito la piena proprietà del mappale 574 con atto di espropriazione per pubblica utilità del 30.06.2005, Rep. 28/2005 (trascritto il 20.07.2005, Reg. Gen. 26063, Reg. part. 17393), dalle sig.re **** Omissis **** (Settimo San Pietro (CA), 17.01.1936) e **** Omissis **** (Settimo San Pietro (CA), 27.11.1933), titolari ciascuna della quota di 1/2.

Il notaio precisa che non è stato possibile individuare in che modo le sig.re **** Omissis **** siano venute in possesso del bene poiché non risulta trascritto alcun atto in merito.

A tal proposito si rimanda a quanto indicato nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale".

Alla luce di quanto esaminato, date le incongruenze nei passaggi di proprietà, emerge che la visura storica del mappale 574 dovrà essere oggetto di rettifica.

• MAPPALE 526:

Il mappale 526 di 180 m2 ha avuto origine dal frazionamento del mappale 170 di 520 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 425915.

Il mappale 170, fin dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, risulta intestato alla Ditta **** Omissis ****, tutti comproprietari, e **** Omissis ****, usufruttuaria parziale.

Successivamente, in data 17.06.2003, la piena proprietà della particella 526 passa dalla Ditta **** Omissis **** e più alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso n. 19663.1/2003, Rep. 87165).

***N.B.1:**

Nella visura storica sembra che la piena proprietà della particella 526 passi dalla Ditta **** Omissis ****, tutti comproprietari, e **** Omissis ****, usufruttuaria parziale, alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l. mediante l'atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003 n. 19663.1/2003, Rep. 87165.

In realtà, come riportato nella certificazione notarile, mediante il suddetto atto del 17.06.2003 la piena proprietà della particella 526 passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

Inoltre, come indicato nella stessa certificazione notarile, il Comune di Settimo San Pietro ha acquisito la piena proprietà del mappale 526, mediante l'atto di espropriazione per pubblica utilità del 30.06.2005, Rep. 25/2005 (trascritto il 20.07.2005, Reg. Gen. 26060, Reg. Part. 17390), in danno della Ditta **** Omissis **** (Selargius (CA), 07.05.1955), **** Omissis **** (Selargius (CA), 13.11.1953) e **** Omissis **** (Selargius (CA), 18.06.1959), intestatari ciascuno di della quota di 1/3.

Questi ultimi hanno acquisito la piena proprietà dell'originaria particella 170 mediante successione per causa di morte del sig. **** Omissis **** (Selargius (CA), 19.05.1922) avvenuta in data 11.08.1989.

Il notaio precisa che tale successione non risulta trascritta ma, agli atti, sono state individuate due trascrizioni riguardanti altri immobili quali:

- Testamento del 30.10.1989, Rep. 8495/5504 (trascritto il 06.11.1989, Reg. Part. 20690, Reg. Gen. 28175) a favore di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- Accettazione tacita di eredità del 29.11.1993, Rep. 38686/5568 (trascritta il 23.12.1993, Reg. Part. 20244, Reg. Gen. 28831) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Alla luce di quanto esaminato, date le incongruenze riscontrate in merito ai passaggi di proprietà, emerge che la visura storica del mappale 526 dovrà essere oggetto di rettifica mediante la voltura degli atti attualmente mancanti.

*

• MAPPALI 567 e 568:

Il mappale 567 di 160 m2 e il mappale 568 di 26 m2 hanno origine dal frazionamento del mappale 372 di 1.630 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 426117.

Quest'ultimo (372), a sua volta, ha avuto origine dal frazionamento della particella 372 di 2.440 m2, avvenuto in data 28.09.1994, n. 698.2/1984.

L'originaria particella 372 di 2.440 m2 è intestata alla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota pari a 1/4 ciascuna, sulla base dell'atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825.

Contestualmente la piena proprietà della stessa particella (372) passa dalla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** con atto del 04.12.1984, n. 1296.3/1985, Rep. 35825.

Sulla base di tale atto quindi la piena proprietà della particella 372 di 160 m2, originata con frazionamento del 28.09.1994, e delle particelle 567 e 568, originate con frazionamento del 24.04.2001, risulta intestata alla Ditta **** Omissis ****.

Successivamente, con atto pubblico (cessione dei diritti reali a titolo oneroso) del 07.05.2003, Rep. 86922, la piena proprietà delle particelle 567 e 568, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Comune di Settimo San Pietro.

Con atto pubblico (cessione dei diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003, Rep. 87165, la piena proprietà delle particelle 567 e 568 passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

*N.B.1:



Nella "situazione degli intestati dall'impianto meccanografico" del 14.05.1985 risulta che il mappale 372 di 2.440 m2 è di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. Tuttavia viene precisato che la stessa signora ha diritti e oneri reali fino al 04.12.1984.

Pertanto le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno acquisito la piena proprietà del mappale 372 di 2.440 m2 dalla sig.ra **** Omissis **** (atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825).

***N.B.2:**

I passaggi riportati nella certificazione notarile depositata agli atti coincidono con quelli catastali contenuti nella visura storica.

Dalla stessa certificazione si apprende, inoltre, che l'atto del 04.12.1984, Rep. 35825, con cui la sig.ra **** Omissis **** cede la piena proprietà alle sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per una quota di 1/4 ciascuna, è un atto di donazione trascritto il 04.12.1984, Reg Gen. 27666, Reg. Part. 22185.

*

• MAPPALE 557:

Il mappale 557 di 70 m2 è stato originato dal frazionamento del mappale 389 di 810 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 426111.

Quest'ultimo, a sua volta, è stato originato dal frazionamento della particella 371 di 2.440 m2, avvenuto in data 28.09.1994, n. 698.1/1984.

La proprietà dell'originaria particella 371 di 2.440 m2 è intestata alla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota pari a 1/4 ciascuna, sulla base dell'atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825.

Contestualmente, con atto del 04.12.1984, n. 1296.4/1985, Rep. 35825, la piena proprietà della stessa particella passa dalla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

Sulla base di tale atto anche la piena proprietà della particella 389 di 810 m2, originata dal frazionamento del 28.09.1994, e della particella 557, originata dal frazionamento del 24.04.2001, risulta intestata alla Ditta **** Omissis ****.

Successivamente, con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 07.05.2003, Rep. 86922, la piena proprietà della particella 557, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Comune di Settimo San Pietro.

Con atto pubblico (cessione dei diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003, Rep. 87165, la piena proprietà della particella 557 passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

***N.B.1:**

Nella "situazione degli intestati dall'impianto meccanografico" del 14.05.1985 risulta che il mappale 371 di 2.440 m2 è di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. Tuttavia viene precisato che la stessa signora ha diritti e oneri reali fino al 04.12.1984.

Pertanto si evince che le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno acquisito la piena proprietà del mappale 371 dalla sig.ra **** Omissis **** (atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825).

***N.B.2:**

La sig.ra **** Omissis **** compare come titolare dell'immobile anche nella "situazione degli intestati dal 28.09.1994". Tuttavia viene precisato che la stessa ha diritti e oneri reali fino al 04.12.1984.

Si tratta pertanto di un passaggio catastale errato.

***N.B.3:**

Nella visura storica compaiono tre passaggi inerenti alla proprietà del bene con atto pubblico del 04.12.1984.

1) Nel primo caso la piena proprietà del mappale 371 risulta intestata alla sig.ra **** Omissis **** (atto del 04.12.1984 n. 1296.4/1985, Rep. 35825).

2) Nel secondo caso le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano proprietarie del mappale 371 per una quota di 1/4 ciascuna, mediante atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825.

3) Nel terzo caso la piena proprietà del mappale 371 risulta intestata alla sig.ra **** Omissis **** (atto del 04.12.1984 n. 1296.2/1985, Rep. 35825).

Come verificato nella certificazione notarile agli atti, risulta errata la proprietà indicata al **punto 3)**.

Nella tabella riepilogativa di cui sopra sono stati riportati i corretti passaggi catastali indicati ai **punti 1) e 2)**.

Si precisa che nella visura storica, in riferimento all'atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, viene indicata la voltura del 28.09.1994.

***N.B.4:**

Dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico si apprende che l'atto del 04.12.1984 n. 1296.1/1985, Rep. 35825, con cui la sig.ra **** Omissis **** cede la piena proprietà alle sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per una quota di 1/4 ciascuna, è un atto di donazione trascritto il 04.12.1984, Reg. Gen. 27666, Reg. Part. 22185,

Alla luce di quanto esaminato, date le incongruenze riscontrate, la visura storica della particella 557 dovrà essere rettificata.

*

• MAPPALE 561:

Il mappale 561 di 60 m2 è stato originato dal frazionamento del mappale 390 di 810 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 426112.

Quest'ultimo, a sua volta, è stato originato dal frazionamento della particella 372 di 2.440 m2, avvenuto in data 28.09.1994, n. 698.2/1984.

La proprietà della particella 372 di 2.440 m2 è intestata alla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota pari a 1/4 ciascuna, sulla base dell'atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825.

Contestualmente, con atto del 04.12.1984, n. 1296.4/1985, Rep. 35825, la piena proprietà della stessa particella passa dalla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.



Sulla base di tale atto anche la piena proprietà della particella 389 di 810 m², originata con il frazionamento del 28.09.1994, e della particella 561, originata con il frazionamento del 24.04.2001, risulta intestata alla Ditta **** Omissis ****.

Successivamente, con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 07.05.2003, rep. 86922, la piena proprietà della particella 561, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Comune di Settimo San Pietro.

Con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003, rep. 87165, la piena proprietà della particella 561 passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

***N.B.1:**

Nella "situazione degli intestati dall'impianto meccanografico" del 14.05.1985 risulta che il mappale 372 di 2.440 m² è di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. Tuttavia viene precisato che la stessa signora ha diritti e oneri reali fino al 04.12.1984.

Pertanto le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno acquisito la piena proprietà del mappale 372 dalla sig.ra **** Omissis **** (atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825).

***N.B.2:**

La sig.ra **** Omissis **** compare come titolare dell'immobile anche nella "situazione degli intestati dal 28.09.1994". Tuttavia viene precisato che la stessa ha diritti e oneri reali fino al 04.12.1984.

Si tratta pertanto di un passaggio catastale errato.

***N.B.3:**

Nella visura storica compaiono tre passaggi inerenti alla proprietà del bene con atto pubblico del 04.12.1984.

1) Nel primo caso la piena proprietà del mappale 372 risulta intestata alla sig.ra **** Omissis **** (atto del 04.12.1984 n. 1296.4/1985, Rep. 35825).

2) Nel secondo caso le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano proprietarie del mappale 372 per una quota di 1/4 ciascuna, mediante atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825.

3) Nel terzo caso la piena proprietà del mappale 372 risulta intestata alla sig.ra **** Omissis **** (atto del 04.12.1984 n. 1296.3/1985, Rep. 35825).

Come verificato nella certificazione notarile agli atti, risulta errata la proprietà indicata al **punto 3)**.

Nella tabella riepilogativa di cui sopra sono stati riportati i corretti passaggi catastali indicati a **punti 1) e 2)**.

Si precisa che nella visura storica, in riferimento all'atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, viene indicata la voltura del 28.09.1994.

***N.B.4:**

Dalla certificazione notarile si apprende inoltre che l'atto del 04.12.1984 n. 1296.1/1985, Rep. 35825, con cui la sig.ra **** Omissis **** cede la piena proprietà alle sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per una quota di 1/4 ciascuna, è un atto di donazione trascritto il 04.12.1984, Reg. Gen. 27666, Reg. Part. 22185.

Alla luce di quanto esaminato, tenuto conto delle incongruenze riscontrate, la visura storica delle particelle 561 dovrà essere rettificata.



• **MAPPALE 552:**

Il mappale 552 di 6 m2 è stato originato in seguito al frazionamento del mappale 371 di 1.630 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 426109.

Quest'ultimo, a sua volta, è stato originato dal frazionamento della particella 371 di 2.440 m2, avvenuto in data 28.09.1994, n. 698.1/1984.

La proprietà dell'originaria particella 371 di 2.440 m2 è intestata alla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota pari a 1/4 ciascuna, sulla base dell'atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825.

Contestualmente, con atto del 04.12.1984, n. 1296.2/1985, Rep. 35825, la piena proprietà della stessa particella passa dalla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

Sulla base di tale atto, anche la piena proprietà della particella 371 di 1.630 m2, originata dal frazionamento del 28.09.1994, e della particella 552, originata dal frazionamento del 24.04.2001, risulta intestata alla Ditta **** Omissis ****.

Successivamente, con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 07.05.2003, Rep. 86922, la piena proprietà della particella 552, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Comune di Settimo San Pietro.

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 17.06.2003, Rep. 87165, la piena proprietà della particella 552 passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

***N.B.1:**

Nella "situazione degli intestati dall'impianto meccanografico" del 14.05.1985 risulta che il mappale 371 di 2.440 m2 è di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. Tuttavia viene precisato che la stessa signora ha diritti e oneri reali fino al 04.12.1984.

Pertanto le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno acquisito la piena proprietà del mappale 371 dalla sig.ra **** Omissis **** (atto del 04.12.1984, n. 1296.1/1985, Rep. 35825).

***N.B.2:**

Dalla certificazione notarile si apprende inoltre che l'atto del 04.12.1984 n. 1296.1/1985, Rep. 35825, con cui la sig.ra **** Omissis **** cede la piena proprietà della particella 371 di 2.440 m2 alle sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per una quota di 1/4 ciascuna, è un atto di donazione trascritto il 04.12.1984, Reg Gen. 27666, Reg. Part. 22185.

*

• **MAPPALE 270:**

Il mappale 270 di 905 m2 risulta così distinto dall'impianto meccanografico del 14.05.1985. In tale data la piena proprietà è intestata alla Ditta **** Omissis ****.

Successivamente, con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003 n. 19662.1/2003, Rep. 87164, la piena proprietà passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Comune di Settimo San Pietro.

Con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003 n. 19663.1/2003, Rep. 87165, la piena proprietà della particella 270 passa dalla Ditta Comune di Settimo San Pietro alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.



***N.B.1:**

La sig.ra **** Omissis **** compare in due passaggi catastali distinti.

Il primo riguarda la "situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 14.05.1985", in cui si precisa che la stessa detiene la piena proprietà del bene fino al 02.07.1981.

Il secondo riguarda la "situazione degli intestati relativa ad atto del 02.07.1981" in cui, mediante rettifica di intestazione all'attualità del 02.07.1981, Prot. n. 82718, la sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria del suddetto mappale fino al 17.06.2003.

Dalla certificazione notarile agli atti, si evince che in data 02.07.1981 la sig.ra **** Omissis **** acquisisce la piena proprietà della particella 270 mediante atto di successione per morte della sig.ra **** Omissis ****, Den. n. 38, Vol. 884.



*

• MAPPALE 584:

Il mappale 584 di 261 m2 ha avuto origine dal frazionamento del mappale 180 di 3.100 m2, avvenuto il 24.04.2001, Prot. n. 426971.

A partire dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, il mappale 180 risulta intestato alla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (non vengono precisate le quote di proprietà).

Con atto di donazione del 19.10.2000, Prot. n. 264358, la piena proprietà della particella 180 passa dalla Ditta **** Omissis **** e più alla Ditta **** Omissis ****.

Successivamente, con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003, Rep. 87165, la piena proprietà della particella 584, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

Con atto del 28.10.2004, Rep. 147987 (nota presentata con modello unico) la particella 584 risulta intestata alla Ditta **** Omissis ****, per la quota di 1/2, e alla società Industria Alimentare Prestige S.r.l. con la dicitura "da verificare".

In data 30.06.2005, con rettifica di intestazione all'attualità, Prot. CA0321813, la piena proprietà della particella 584 risulta nuovamente intestata alla Ditta Industria Alimentare Prestige S.r.l.

***N.B.1:**

La società Industria Alimentare Prestige S.r.l., secondo quanto indicato in visura, sembra acquisire la piena proprietà del mappale 584 dalla Ditta **** Omissis ****, con atto pubblico (cessione di diritti reali a titolo oneroso) del 17.06.2003, Rep. 87165.

In realtà, come riportato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico, con suddetto atto la società

Industria Alimentare Prestige S.r.l. acquisisce il mappale 584 dal Comune di Settimo San Pietro.

Inoltre quest'ultimo acquisisce la stessa particella mediante atto di espropriazione per pubblica utilità in data 30.06.2005, Rep. 27/2005, contro le sig.re #Pili Maria**** Omissis ****Giannecchini Violetta##, ciascuna proprietaria della quota pari a 1/2.

Tenuto conto delle date indicate, è evidente che tale atto di espropriazione del 2005 sia stato formalizzato in seguito alla cessione del mappale alla società Industria Alimentare Prestige S.r.l. del 2003.



***N.B.2:**

Nella visura storica, in capo alla sig.ra **** Omissis **** risulta la piena proprietà del mappale 180 di 3.100 m2, così come riportato nella "situazione degli intestati dal 19.10.2000" con riferimento alla donazione accettata del 19.10.2000, Prot. n. 264358.

Inoltre, secondo la stessa visura, **** Omissis **** risulta proprietaria anche della quota di 1/1 del mappale 584 di 261 m2, così come indicato nella "situazione degli intestati dal 24.04.2001", con riferimento al frazionamento del 24.04.2001, Prot. 426971.

La sig.ra **** Omissis **** risulta invece titolare di una quota pari a 1/2 del mappale 584, così come indicato nella "situazione degli intestati dal 28.10.2004", con riferimento all'atto di divisione del 28.10.2004, Rep. 147987.

In tale passaggio viene inoltre riportata come intestataria anche la società Industria Alimentare Prestige S.r.l., con la nota "da verificare" nella sezione "diritti e oneri reali".

***N.B.3:**

Nella certificazione notarile, diversamente da quanto indicato in visura, vengono riportati i passaggi di proprietà che dal 1965 al 2004, mediante atti di donazione e di successione, hanno consentito alle sig.re #Pili Maria**** Omissis ****Giannecchini Violetta## di acquisire le rispettive quote di proprietà.

Tali passaggi di proprietà sono dettagliatamente descritti nella sezione dedicata alla "provenienza ventennale".

***N.B.4:**

Si precisa inoltre che nella visura storica i soggetti indicati nella "situazione degli intestati dall'impianto meccanografico" sono differenti rispetto ai nominativi indicati nei passaggi di proprietà della certificazione notarile.

Da detta certificazione si evince, in ogni caso, la coerenza della provenienza della quota di 1/2 intestata a **** Omissis ****

Alla luce di quanto esaminato sarà opportuno procedere con l'aggiornamento della visura storica mediante la voltura degli atti mancanti e la verifica degli intestatari.

*

Alla luce di quanto esaminato, considerate le molteplici incongruenze rilevate nelle singole visure storiche (**allegato 2**), riguardati principalmente le mancate volture degli atti pubblici (quali successioni, donazioni, divisioni, ecc) con conseguente indicazione errata degli intestati e delle rispettive quote di proprietà, appare necessaria la verifica dei passaggi di proprietà con conseguente rettifica delle visure.

Si ritiene tuttavia che, allo stato attuale, la determinazione dei costi per la regolarizzazione catastale non sia attendibile in quanto, verosimilmente, la rettifica delle visure dovrà essere preceduta da eventuali verifiche e rettifiche di atti pubblici.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1984 al 28/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 372 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2440
Dal 14/05/1985 al 28/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 371 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2440
Dal 14/05/1985 al 19/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 180 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3100
Dal 14/05/1985 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 170 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 520
Dal 14/05/1985 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 307 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 60
Dal 14/05/1985 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. non indicata Qualità STRADE PUBBL Superficie (ha are ca) 12325
Dal 14/05/1985 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 270 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 905
Dal 18/05/1985 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 179 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1470
Dal 08/08/1986 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 349 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1005
Dal 28/09/1994 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 389 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 810
Dal 28/09/1994 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 371 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1630



Dal 28/09/1994 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 372 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1630
Dal 28/09/1994 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 390 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 810
Dal 19/10/2000 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 180 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3100
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 557 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 70 Reddito agrario € 0,25
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 568 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 Reddito agrario € 0,09
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 552 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6 Reddito agrario € 0,02
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 561 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito agrario € 0,22
Dal 24/04/2001 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 567 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 160 Reddito agrario € 0,58
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 528 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 529 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 526 Qualità Vigneto Cl.2



		Superficie (ha are ca) 180 Reddito agrario € 1,16
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 574 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 123 Reddito agrario € 0,35
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 584 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 261 Reddito agrario € 0,74
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 765 Qualità RELIT STRAD Superficie (ha are ca) 105
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 766 Qualità RELIT STRAD Superficie (ha are ca) 112
Dal 24/04/2001 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 527 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 965 Reddito agrario € 1,00
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 567 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 160 Reddito agrario € 0,58
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 557 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 70 Reddito agrario € 0,25
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 552 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6 Reddito agrario € 0,02
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 561 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito agrario € 0,22
Dal 07/05/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 568 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 Reddito agrario € 0,09
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 528



		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 270 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 905
Dal 17/06/2003 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 527 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 965 Reddito agrario € 1,00
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 528 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 529 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,04
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 527 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 965 Reddito agrario € 1,00
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 526 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 180 Reddito agrario € 1,16
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 584 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 261 Reddito agrario € 0,74
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 574 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 123 Reddito agrario € 0,35
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 270 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 905
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 567 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 160



		Reddito agrario € 0,58
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 552 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6 Reddito agrario € 0,02
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 561 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito agrario € 0,22
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 766 Qualità RELIT STRAD
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 557 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 70 Reddito agrario € 0,25
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 765 Qualità RELIT STRAD
Dal 17/06/2003 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 568 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 Reddito agrario € 0,09
Dal 28/10/2004 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 584 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 261 Reddito agrario € 0,74
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 953 (180 m2), 954 (40 m2), 955 (40 m2), 956 (905 m) Qualità ENTE URBANO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 957 (965 m2), 958 (105 m2), 959 (112 m2) Qualità ENTE URBANO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959 Qualità SOPPRESSO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966 Qualità SOPPRESSO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 552, 526, 270, 527, 528, 529, 557, Qualità SOPPRESSO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 561, 567, 568, 574, 584, 765, 766 Qualità SOPPRESSO



Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 960 (6 m2), 961 (70 m2), 962 (60 m2), 963 (160 m2) Qualità ENTE URBANO
Dal 03/01/2006 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 964 (26 m2), 965 (123 m2), 966 (261 m2) Qualità ENTE URBANO
Dal 03/01/2006 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 967 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3053
Dal 17/01/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 967, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 227,24 Piano T, 1 e 2
Dal 09/11/2015 al 15/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 967, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 227,24 Piano T, 1 e 2
Dal 15/05/2020 al 30/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 967, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 227,24 Piano T, 1 e 2

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 30.01.2023 (**allegato 2**) sono correttamente indicati il nominativo del titolare e l'ubicazione del fabbricato oggetto della procedura.

Si precisa che, nella visura storica, l'immobile risulta ubicato ai piani T, 1 e 2, mentre, come verificato durante il sopralluogo, il sub. 2 (Bene 2) identifica l'unità immobiliare a uso residenziale ubicata esclusivamente al piano secondo.

Come riportato anche nella sezione dedicata al frazionamento dell'immobile, il sub. 2 è parte integrante del maggior fabbricato con destinazione D/1 con cui ha in comune i ballatoi, il vano scala e l'area cortilizia.

Nella "situazione degli intestati dal 15.05.2020" viene segnalato un mutamento di denominazione dei titolari, mediante la Voltura societaria del 15.05.2020, Rep. 35628, in cui la società Industria Alimentare Prestige S.r.l. risulta avere sede in Comune di Settimo San Pietro e non in Comune di Selargius, come invece indicato negli altri passaggi catastali e nella certificazione notarile depositata agli atti.

Attualmente l'immobile esaminato (Bene 2) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 18, mapp. 967, sub. 2 (visura - **allegato 2**).

Nella documentazione depositata agli atti, quale certificazione notarile, atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, vengono indicati come oggetto della procedura i lotti distinti al Catasto Terreni fg. 18, mapp. 526, 527, 528, 529, 766, 584, 574, 568, 270, 765, 567, 561, 557 e 552.

Come indicato nei passaggi catastali esaminati, le particelle di cui sopra (526, 527, 528, 529, 766, 584, 574, 568, 270, 765, 567, 561, 557 e 552) sono state soppresse e hanno dato origine rispettivamente alle particelle 953, 957, 954, 955, 959, 966, 965, 964, 956, 958, 963, 962, 961 e 960.

Queste ultime, in data 03.01.2006, sono state oggetto di variazione con conseguente formazione dell'immobile distinto al Catasto Terreni al fg. 18, mapp. 967 - Ente Urbano.

In seguito a Costituzione del 17.01.2006 sono stati originati gli immobili oggetto di stima, distinti al Catasto Fabbricati al fg. 18, mapp. 967, sub 1 (Bene 1) e sub. 2 (Bene 2).

L'immobile in oggetto identificato col subalterno 2 (Bene 2), che costituisce lotto unico col subalterno 1 (Bene 1), ha la medesima origine dello stesso Bene 1, pertanto per le variazioni catastali che lo hanno originato, si rimanda alla "cronistoria catastale" del Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Lo strumento urbanistico del Comune di Settimo San Pietro è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

In particolare:

- il "P.U.C. vigente"

- il "P.U.C. adottato" in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 26/3/2015 e integrato, modificato in varie parti e riadottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30 luglio 2019.

Esaminando la tavola relativa alla zonizzazione del territorio emerge che l'immobile esaminato ricade all'interno della "zona D" - "sottozona D4".

✓ P.U.C. VIGENTE

In generale la "zona D", come definita dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto piano, individua le parti del territorio in cui è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, salvo il caso di ampliamenti di attività esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo interessante l'intero comparto, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico che disciplineranno gli interventi.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi (P.A.) valgono le disposizioni analoghe per le zone "C", ad eccezione del comparto "D9" per il quale il Piano dovrà interessare l'intero comparto.

Ai sensi dell'Art. 8, comma 1) D.A. 20/12/1983 n. 2266/u, il P.A. dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

Per la densità edilizia non si dovrà superare l'indice territoriale di 4 m³/m².

Nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) m² di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) m² di superficie netta destinata alla vendita e/o

all'esposizione dei prodotti, o comunque alla frequentazione dei clienti, di cui minimo la metà da destinare a parcheggi.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 alloggio per aziende sino a 20 addetti e 2 alloggi nel caso di numero di addetti superiore a 20.

*

✓ P.U.C. ADOTTATO

Nell'ambito del P.U.C. "adottato", il fabbricato ricade all'interno degli "Insediamenti Produttivi - IP", disciplinati dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto Piano.

Nello specifico:

1. Obiettivi generali del PPR:

- Favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro;
- Favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati.

2. Obiettivi:

- Riqualificazione dell'insediamento esistente con particolare riferimento all'ingresso da Cagliari verso il centro urbano;
- Miglioramento dell'accessibilità dalla viabilità principale;
- Mitigazione degli impatti visivi ed acustici, anche attraverso schermature arboree degli insediamenti;
- Favorire l'insediamento di nuove attività, anche attraverso interventi di trasformazione del territorio in aree collegate alla viabilità territoriale, distanti da aree residenziali e da aree di particolare valore ambientale e paesaggistico, contigue ad insediamenti per attività produttive ed artigianali esistenti, confermando le aree destinate ad attività produttive ed artigianali individuate dal PUC del 1998.
- Migliorare la qualità ecologica e la sostenibilità ambientale degli insediamenti esistenti anche attraverso la conversione dei medesimi in "Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" secondo "Direttive regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate" (DGR n.4/2 del 25 gennaio 2013);
- Promuovere la caratterizzazione come aree APEA dei nuovi insediamenti per attività facendo riferimento alle "Direttive regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate" (DGR n.4/2 del 25 gennaio 2013).

3. Definizione:

- Aree su cui insistono attività produttive ed artigianali, collocate prevalentemente: a sud- ovest del centro urbano in corrispondenza delle aree artigianali - produttive realizzate in esecuzione delle zone D1, D2, D3, D4, D5, D8 e D9 del PUC del 1998.
- Aree destinate ad attività produttive ed artigianali corrispondenti alle zone D6 e D7 individuate dal PUC del 1998 non attuate alla data di adozione del PUC con D.C.C. del 2019.

4. Categorie d'intervento prevalenti:

- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Trasformazione urbanistica.

5. Destinazioni d'uso:

- Attività industriali, artigianali, commerciali, comprese le attività di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario;
- Nel caso di attività per la trasformazione e conservazione di prodotti del settore primario e lattiero-caseario è ammessa la collocazione di stabulari. Tali strutture dovranno essere adeguatamente isolate rispetto ad altri insediamenti, con particolare riferimento a quanto disposto dalla DGR 228/1994 e alla normativa nazionale e regionale vigente in materia anche in riferimento al collettamento delle acque di scarico nella rete fognaria, ed alla viabilità pubblica;
- Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 alloggio per aziende sino a 20 addetti e 2 alloggi nel caso di numero di addetti superiore a 20.

6. Parametri urbanistico edilizi:

- Aere ricomprese in piani attuativi adottati o vigenti alla data di adozione del PUC (D.C.C. n. 36 del 30 luglio 2019): Indice di utilizzazione territoriale 4,00 m³/m²;
- (...omissis)
- Superficie per spazi pubblici o attività collettive verde pubblico o parcheggi min. 10% della superficie territoriale al netto delle sedi viarie;
- Parcheggi pertinenziali da realizzare nelle superfici fondiarie secondo gli standard della legge 122/1989;
- Parcheggi pertinenziali per la clientela di attività commerciali e per attività di carico/scarico merci ad esse connesse secondo quanto prescritto dalla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000.

7. Prescrizioni particolari e linee guida per i piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e architettonica:

- La raccolta delle acque di prima pioggia da superfici stradali o destinate a deposito e parcheggio deve essere convogliata in apposito impianto di trattamento prima di essere immessa nella rete di scolo delle acque bianche.
- L'immissione nella rete fognaria degli scarichi provenienti da attività produttive di qualsiasi tipo è inoltre soggetta alla disciplina del T.U. sull'ambiente (Dlgs. 152/2006 e s.m.i.).
- Gli interventi interessanti le aree non urbanizzate assoggettate ad uso civico individuate con Determinazione ARGEA n. 7381 del 20 dicembre 2018 sono subordinati alle disposizioni della L.R. 12/1994.
- Gli interventi edilizi diretti a conseguire la qualificazione EMAS (Reg. CE 761/2001 e s.m.i.) delle imprese insediate o insediabili sono sempre consentiti.

(... omissis)

- Gli obiettivi da perseguire nei piani di riqualificazione degli insediamenti produttivi artigianali sono i seguenti:
 - a. L'individuazione di misure tali da migliorare l'inserimento paesaggistico degli insediamenti;



b. L'individuazione di interventi, sul patrimonio edilizio e sullo spazio pubblico, dirette a ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti riferito a consumi energetici, riduzione delle emissioni e dei rifiuti, riduzione del rumore, miglioramento del microclima e della permeabilità dei suoli, razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche;



- c. Migliorare le connessioni con la viabilità territoriale;
- d. Facilitare l'accessibilità ciclo-pedonale;
- e. Facilitare l'accessibilità ciclo-pedonale;
- f. Salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse archeologico segnalati dal quadro conoscitivo del PUC.

8. Modalità attuative:

- Per l'edificazione, salvo il caso di ampliamenti di attività esistenti, (...omissis);
- Attraverso apposito Piano di riqualificazione è possibile procedere alla riqualificazione ambientale, urbanistica e architettonica dell'insediamento esistente.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto Assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

L'area normativa è classificata zona omogenea D.

*

In particolare, il lotto ricade nel comparto D/4, Piano Integrato d'Area, disciplinato dalle Norme di Attuazione (**allegato 16**), che regolano tutta l'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione all'interno del Piano Attuativo del medesimo comparto. Le NTA precisano anche (art.12) il regime di cessione dei lotti. In particolare in detto articolo si vieta l'alienazione per almeno 10 anni.

La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 12.11.2008 già acquisita presso lo stesso Comune nella precedente procedura, avente ad oggetto "Integrazione del Regolamento P.I.A.", ha integrato e modificato l'art. 14 (Cessione e locazione degli immobili costruiti) del regolamento per l'assegnazione delle aree del Comparto D/4, definendo in particolare i riferimenti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione dei fabbricati.

Ciò premesso, secondo l'art. 11 del Regolamento Unico di assegnazione delle aree nei comparti (...omissis) D/4 (P.I.A.), acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo S.Pietro, è possibile, dopo dieci anni dal rilascio dell'agibilità, alienare e/o locare gli immobili senza alcun vincolo. Poiché la prima agibilità conseguita risale all'anno 2006, il lotto è libero da tutti i vincoli che caratterizzano le aree P.I.A.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

In seguito all'analisi della cartografia allegata al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il fabbricato ricade in:

- Ambito 1 – Golfo di Cagliari (P.P.R.);
- Aree destinate a colture erbacee specializzate (P.P.R.).



Secondo quanto indicato nel Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I. - articolo 8, comma 2 - Frana) e nel Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana (P.G.R.A.-F.), l'immobile ricade all'interno delle "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali - Hg0".

L'immobile ricade inoltre in:



- Aree agricole interessate da produzioni di qualità - AAPQ - Terreni agricoli irrigati gestiti dai Consorzi di Bonifica;
- Zona Climatica C - Comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400;
- Classificazione sismica - Livello di pericolosità 4.

Non risultano particolari vincoli di interesse per l'Ufficio Tutela del Paesaggio.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Relativamente alla normativa urbanistica si rimanda a quanto esaminato per il Bene 1.



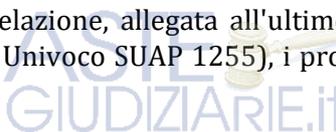
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I dati appresso elencati sono tratti dalla relazione tecnica dell'ultima pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo san Pietro (**allegato 7**), ovvero l'unica consegnata in seguito alle ricerche dell'anno 2019

Secondo quanto riportato nella stessa relazione, allegata all'ultimo progetto di variante (SCIA a 20 giorni - Protocollo 3264 del 19.03.2013 - Codice Univoco SUAP 1255), i provvedimenti autorizzativi precedenti sono i seguenti:



Concessione Edilizia n. 50 del 14.07.2003 e successive varianti: n.73 del 26.10.2004 e n.51 del 30.09.2005.

Con riferimento alla pratica consegnata nel 2019 (SCIA a 20 giorni - Protocollo 3264 del 19.03.2013 - Codice Univoco SUAP 1255), sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Tav. 1_ Stralcio catastale e C.t.r., Stralcio Piano Integrato d'area, Calcolo superficie coperta e Aerofotogrammetria (**allegato 7**);
- Tav. 2: Calcoli e verifiche planovolumetriche (**allegato 7**);
- Tav. 3: Piante situazione approvata;
- Tav. 4: Piante di progetto (**allegato 7**);
- Tav. 5: Sezioni e prospetti in progetto (**allegato 7**);
- Tav. 6: Adattabilità L. ex 13/89;
- Tav. A: Relazione tecnica-illustrativa, Relazione Legge 13/89, Documentazione fotografica (datata Marzo 2013);
- All. A3: Planimetria a blocchi;



- DUAAP (Dichiarazione Autocertificativa Unica);
- Allegato A0 - Check list per l'individuazione dei profili normativi inerenti all'intervento proposto;
- Allegato A3 - Conformità alle norme in materia di igiene e sicurezza sugli ambienti di lavoro;
- Allegato A20 - Relazione asseverata per l'esecuzione di opere interne e manutenzione straordinaria;
- Ricevuta di presentazione pratica - Protocollo 3264 del 19.03.2013, Codice Univoco SUAP 1255 (**allegato 7**);
- Modello F9 - Integrazione e sostituzione di documenti per errata dicitura nella descrizione dell'intervento (del 20.03.2013);
- Allegato A0 - Check list per l'individuazione dei profili normativi inerenti all'intervento proposto;
- Allegato A3 - Conformità alle norme in materia di igiene e sicurezza sugli ambienti di lavoro;
- Allegato A20 - Relazione asseverata per l'esecuzione di opere interne e manutenzione straordinaria;
- Modello F3 - Inizio Lavori del 11.04.2013 (**allegato 7**);
- Modello F3 - Fine lavori del 16.04.2013 (**allegato 7**);
- Richiesta integrazioni da parte del Comune di Settimo San Pietro del 23.04.2013 - prot. 4384;
- Modello F9 - Integrazione e sostituzione di documenti (sostituzione relazione tecnica con un maggior dettaglio del processo produttivo del 03.05.2013);
- Relazione tecnica-illustrativa, Relazione Legge 13/89, Documentazione fotografica (**allegato 7**).

Dall'ultimo progetto presentato (Protocollo 3264 del 19.03.2013 - Codice Univoco SUAP 1255) (Tav. 01 - **allegato 7**), risulta che il lotto in oggetto è ancora edificabile per una cubatura pari a 16.412 m3.

In data 30.01.2023 la scrivente ha inoltrato una PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo San Pietro chiedendo la conferma che la documentazione precedentemente acquisita fosse l'unica disponibile presso i propri archivi.

In data 22.02.2023 e 02.03.2023, previo contatto telefonico con il tecnico referente, è stata acquisita copia dei seguenti documenti:

- **Concessione edilizia n. 50 del 14.07.2003 - Pratica 50/03, Prot. 7688/2002 (allegato 6).**
- **Concessione edilizia n. 73 di variante in corso d'opera del 26.10.2004 - Prot. 5074/2004 (allegato 6).**
- **Concessione edilizia n. 51 di variante in corso d'opera del 30.09.2005 - Prot. 5185/2005 (allegato 6).**
- **Agibilità dell'edificio ad uso industria lattiero casearia ubicata nella zona industriale D/4 (allegato 8):**
- Domanda per ottenere il certificato di agibilità del 18.01.2006 (**allegato 8**);
- Certificazione ultimazione lavori del 16.01.2006 (**allegato 8**);
- Relazione di collaudo statico del 09.11.2005, Pratica n. 187/2005 (**allegato 8**);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 15.11.2005;
- Autorizzazione scarico reflui, prot. n. 2260/06 del 28.03.2006;

- Parere favorevole per la conformità antincendio;
- Certificato di Agibilità n. 1/2006 del 14.03.2006 (**allegato 8**).
- **Agibilità dell'edificio adibito a deposito, confezionamento e smistamento di bibite e alimentari, in via Dell'Unione Europea - Zona industriale comparto D/4 (allegato 9):**
 - Modello Agibilità (**allegato 9**);
 - Rispondenza dell'impianto idrico sanitario e scarico alla regola dell'arte del 22.04.2013 (**allegato 9**)
 - Variazione catastale e ricevuta del 23.04.2013;
 - Comunicazione inviata dall'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano in data 09.05.2013, prot. n. 3408;
 - Diritti di segreteria;
 - Modello di riepilogo SUAP Comune di Settimo San Pietro;
 - Ricevuta SUAP Comune di Settimo San Pietro (**allegato 9**).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

• **DIFFORMITA' RISCONTRATE**

Con riferimento al raffronto (**allegato 11**) tra l'ultimo progetto approvato (**allegato 7**) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (**allegato 10**), si riscontrano minime differenze rappresentate da diversa posizione e dimensione degli infissi in tutti e tre i piani e da irrilevanti variazioni nella distribuzione interna, tutte verosimilmente realizzate durante la fase costruttiva del fabbricato.

Si individuano inoltre minime differenze delle misure planimetriche che, tuttavia, sono comprese nelle tolleranze del 2% delle misure totali (tolleranze - art.34 comma 2-ter, del DPR 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia) e richiamate nella L.R. 8 del 30.04.2015 - art. 7bis e s.m.i., che non costituiscono violazione e pertanto non richiedono accertamento di conformità.

Si precisa che, rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 30.07.2019 (relativo alla procedura R.G. 385/2016) e a quanto indicato nel progetto approvato (**allegato 7**), risulta attualmente inibito l'ingresso al disimpegno 2 del piano terra, mediante l'installazione di un pannello facilmente amovibile in corrispondenza della porta di accesso.

*

• **SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI**

Di seguito verranno analizzate le procedure previste per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra.

90 / 116
90 di 116

1) Le minime modifiche della distribuzione interna e le variazioni dei prospetti (consistenti in variazioni di dimensione e posizione delle aperture) rappresentano opere di manutenzione straordinaria, così come definite dall'art.3, comma 1, lett. B del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale vigente.

Tali opere sono state eseguite in assenza di presentazione al Comune di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria dalla Delibera G.R. n.49/19 del 05.12.2019 - allegato B - punto 352.a.

Pertanto, poiché si tratta di opere realizzate in assenza di SCIA, per la regolarizzazione delle stesse è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.1/2019 - comma 2, può essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10 bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. (...omissis)".

Per le difformità menzionate eseguite in assenza di SCIA, si prevede quindi una sanzione pecuniaria pari a € 500,00.

2) Le difformità delle dimensioni progettuali rilevate sono inferiori al 2% (tolleranze edilizie - art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e pertanto rientrano nelle tolleranze edilizie per le quali non è prevista alcuna procedura di accertamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I dati appresso elencati sono tratti dalla relazione tecnica dell'ultima pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo san Pietro (**allegato 7**), ovvero l'unica consegnata in seguito alle ricerche dell'anno 2019

Secondo quanto riportato nella stessa relazione, allegata all'ultimo progetto di variante (SCIA a 20 giorni - Protocollo 3264 del 19.03.2013 - Codice Univoco SUAP 1255), i provvedimenti autorizzativi precedenti sono i seguenti:

Concessione Edilizia n. 50 del 14.07.2003 e successive varianti: n.73 del 26.10.2004 e n.51 del 30.09.2005.

Con riferimento alla pratica consegnata nel 2019 (SCIA a 20 giorni - Protocollo 3264 del 19.03.2013 - Codice Univoco SUAP 1255), sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Tav. 1_ Stralcio catastale e C.t.r., Stralcio Piano Integrato d'area, Calcolo superficie coperta e Aerofotogrammetria (**allegato 7**);
- Tav. 2: Calcoli e verifiche planovolumetriche (**allegato 7**);
- Tav. 3: Pianta situazione approvata;
- Tav. 4: Pianta di progetto (**allegato 7**);
- Tav. 5: Sezioni e prospetti in progetto (**allegato 7**);
- Tav. 6: Adattabilità L. ex 13/89;

- Tav. A: Relazione tecnica-illustrativa, Relazione Legge 13/89, Documentazione fotografica (datata Marzo 2013);
- All. A3: Planimetria a blocchi;
- DUAAP (Dichiarazione Autocertificativa Unica);
- Allegato A0 - Check list per l'individuazione dei profili normativi inerenti all'intervento proposto;
- Allegato A3 - Conformità alle norme in materia di igiene e sicurezza sugli ambienti di lavoro;
- Allegato A20 - Relazione asseverata per l'esecuzione di opere interne e manutenzione straordinaria;
- Ricevuta di presentazione pratica - Protocollo 3264 del 19.03.2013, Codice Univoco SUAP 1255 (**allegato 7**);
- Modello F9 - Integrazione e sostituzione di documenti per errata dicitura nella descrizione dell'intervento (del 20.03.2013);
- Allegato A0 - Check list per l'individuazione dei profili normativi inerenti all'intervento proposto;
- Allegato A3 - Conformità alle norme in materia di igiene e sicurezza sugli ambienti di lavoro;
- Allegato A20 - Relazione asseverata per l'esecuzione di opere interne e manutenzione straordinaria;
- Modello F3 - Inizio Lavori del 11.04.2013 (**allegato 7**);
- Modello F3 - Fine lavori del 16.04.2013 (**allegato 7**);
- Richiesta integrazioni da parte del Comune di Settimo San Pietro del 23.04.2013 - prot. 4384;
- Modello F9 - Integrazione e sostituzione di documenti (sostituzione relazione tecnica con un maggior dettaglio del processo produttivo del 03.05.2013);
- Relazione tecnica-illustrativa, Relazione Legge 13/89, Documentazione fotografica (**allegato 7**).

Dall'ultimo progetto presentato (Protocollo 3264 del 19.03.2013 - Codice Univoco SUAP 1255) (Tav. 01 - **allegato 7**), risulta che il lotto in oggetto è ancora edificabile per una cubatura pari a 16.412 m3.

In data 30.01.2023 la scrivente ha inoltrato una PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo San Pietro chiedendo la conferma che la documentazione precedentemente acquisita fosse l'unica disponibile presso i propri archivi.

In data 22.02.2023 e 02.03.2023, previo contatto telefonico con il tecnico referente, è stata acquisita copia dei seguenti documenti:

- **Concessione edilizia n. 50 del 14.07.2003 - Pratica 50/03, Prot. 7688/2002 (allegato 6).**
- **Concessione edilizia n. 73 di variante in corso d'opera del 26.10.2004 - Prot. 5074/2004 (allegato 6).**
- **Concessione edilizia n. 51 di variante in corso d'opera del 30.09.2005 - Prot. 5185/2005 (allegato 6).**
- **Agibilità dell'edificio ad uso industria lattiero casearia ubicata nella zona industriale D/4 (allegato 8):**
- Domanda per ottenere il certificato di agibilità del 18.01.2006 (**allegato 8**);
- Certificazione ultimazione lavori del 16.01.2006 (**allegato 8**);



- Relazione di collaudo statico del 09.11.2005, Pratica n. 187/2005 (**allegato 8**);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 15.11.2005;
- Autorizzazione scarico reflui, prot. n. 2260/06 del 28.03.2006;
- Parere favorevole per la conformità antincendio;
- Certificato di Agibilità n. 1/2006 del 14.03.2006 (**allegato 8**).

• **Agibilità dell'edificio adibito a deposito, confezionamento e smistamento di bibite e alimentari, in via Dell'Unione Europea - Zona industriale comparto D/4 (allegato 9):**

- Modello Agibilità (**allegato 9**);
- Rispondenza dell'impianto idrico sanitario e scarico alla regola dell'arte del 22.04.2013 (allegato 9)
- Variazione catastale e ricevuta del 23.04.2013;
- Comunicazione inviata dall'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano in data 09.05.2013, prot. n. 3408;
- Diritti di segreteria;
- Modello di riepilogo SUAP Comune di Settimo San Pietro;
- Ricevuta SUAP Comune di Settimo San Pietro (**allegato 9**).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

• **DIFFORMITA' RISCONTRATE**

Con riferimento al raffronto (**allegato 11**) tra l'ultimo progetto approvato (**allegato 7**) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (**allegato 10**), si riscontrano minime differenze rappresentate dalla diversa posizione e dimensione degli infissi, realizzate presumibilmente durante la fase costruttiva del fabbricato, e da irrilevanti variazioni nella distribuzione interna, oltre a minime differenze delle dimensioni planimetriche che, tuttavia sono comprese nelle tolleranze del 2% previste dal D.P.R. 380/2001 (art. 34 bis, comma 1).

Si precisa che la situazione attualmente rilevata corrisponde a quanto verificato durante il sopralluogo effettuato in data 30.07.2019, relativo alla procedura di esecuzione immobiliare R.G. 385/2016.

*

• **SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI**

Di seguito verranno analizzate le procedure previste per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra.



1) Le minime modifiche della distribuzione interna e le variazioni dei prospetti (consistenti in variazioni di dimensione e posizione delle aperture) rappresentano opere di manutenzione straordinaria, così come definite dall'art.3, comma 1, lett. B del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale vigente.

Tali opere sono state eseguite in assenza di presentazione al Comune di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria dalla Delibera G.R. n.49/19 del 05.12.2019 - allegato B - punto 352.a.

Pertanto, poiché si tratta di opere realizzate in assenza di SCIA, per la regolarizzazione delle stesse è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.1/2019 - comma 2 "Negli stessi casi di cui al comma 1, prima dell'accertamento dell'esecuzione delle opere in assenza di SCIA o in difformità da essa, può essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10 bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. (...omissis)".

Per le difformità menzionate eseguite in assenza di SCIA, si prevede quindi una sanzione pecuniaria pari a € 500,00.

2) Le difformità delle dimensioni progettuali rilevate rientrano, come detto, nelle tolleranze del 2% (tolleranze edilizie - art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e pertanto non è prevista alcuna procedura di accertamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Il fabbricato è ubicato nella zona industriale del Comune di Settimo San Pietro, in via dell'Unione Europea, in località Is Argiddas, una zona periferica distante circa 5 Km dal centro del paese e circa 16 km dalla città di Cagliari (**Allegato 1- foto 1 e 2**).

Il fabbricato, che sorge all'interno di un lotto con accesso dalla pubblica via, è composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) collegati con scala esterna e ascensore.

Come detto, il manufatto è suddiviso in due unità distinte catastalmente, sub 1 e sub 2 (**foto da 3 a 11**).

Il Bene 1, distinto al fg. 18, part. 967, sub 1, cat. D1, comprende i locali al piano terra, destinati alla produzione e lavorazione delle merci (**foto da 12 a 32**), l'unità al piano primo destinata all'esposizione delle merci e attualmente utilizzata come ufficio (**foto da 35 a 41**) e l'unità al piano secondo destinata a uffici (**foto da 48 a 56**).

*

Struttura e finiture esterne:

Il fabbricato è realizzato con struttura in calcestruzzo armato.

I solai di copertura sono piani, di tipo misto latero-cemento, protetti da guaina impermeabilizzante.

Le pareti di tamponamento sono in muro blocco, tipo Poroton.

La scala esterna è in calcestruzzo armato protetta da parapetto in metallo. I gradini sono rivestiti con piastrelle ceramiche antidrucciolo.

I pianerottoli ai piani superiori e il porticato al secondo piano sono protetti da parapetti in muratura, in parte intonacati e tinteggiati e in parte realizzati con mattoni faccia a vista.

La pavimentazione degli spazi esterni è realizzata con piastrelle in ceramica antidrucciolo.

Tutti i locali sono protetti da porte REI.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Il lotto è interamente recintato con griglia metallica ad aria passante tipo Keller, fissata su supporto in muratura intonacato e tinteggiato. La recinzione è interrotta da tre accessi di cui uno pedonale e due carrabili motorizzati.

I cancelli sono metallici con pannelli orso-grill tipo Keller. Uno dei due cancelli carrabili è schermato con lamiera. Entrambi i cancelli metallici, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, non sono conformi alle norme UNI 12453, 12445 (ex UNI 8612) e s.m.i. per il rischio di cesoiamento e convogliamento.

Non è conforme anche la porzione di recinzione ad aria passante coperta dal cancello in fase di apertura.

In corrispondenza del secondo cancello è stata realizzata una rampa per lo scarico delle merci.

Il piazzale è interamente pavimentato con battuto di cemento.

E' presente l'illuminazione esterna costituita da proiettori disposti lungo il perimetro del capannone.

All'esterno, nella parte posteriore del fabbricato, è disposta una vasca di accumulo e pretrattamento a tre vani, che anticipa lo scarico nella rete pubblica di smaltimento come prescritto dall'art. 10 delle norme di attuazione del Piano Integrato d'Area.

Sul lato posteriore è presente una cisterna interrata impiegata come riserva idrica.

All'esterno del fabbricato sono presenti le unità esterne dell'impianto frigorifero delle celle.

Consistenza:

• Piano Terra

E' composto da: ingresso, area di lavoro-stoccaggio e movimentazione merci, tre magazzini, quattro celle frigo, due depositi, due depositi merci e due aree di stoccaggio merci rispettivamente con accesso diretto dal piazzale, due disimpegni per l'accesso agli spogliatoi e ai servizi igienici distinti in due blocchi. E' presente inoltre un locale attrezzi (non esaminato) ed uno VV.F., entrambi accessibili esclusivamente dal piazzale (foto da 12 a 32).

• Piano Primo

E' composto da: locale destinato a spaccio, antibagno, bagno e ballatoio (foto da 33 a 41).

• Piano Secondo

E' composto da: ingresso-disimpegno, tre uffici, due blocchi di servizi, entrambi comprendenti due box wc anticipati da disimpegno, e ballatoio-terrazza (foto da 42 a 56).

***N.B.:** Le diciture sono le stesse del progetto approvato (**allegato 7**).



Finiture interne:

• Piano Terra

Altezza interna minima 2,54 m, altezza interna massima 5,35 m.

L'intera zona lavorazione è pavimentata e rivestita fino alla quota di circa 2 m con piastrelle in gres.

Le celle frigo sono delimitate con pannelli sandwich in poliuretano espanso confinato in fogli di lamiera grecata.

Le porte di accesso alle celle frigo sono metalliche e coibentate.

Attualmente l'accesso ai servizi igienici ubicati a destra dell'ingresso è stato murato mediante struttura facilmente amovibile.

I servizi igienici utilizzati sono quelli ubicati a sinistra dell'ingresso e composti da:

- un antibagno in cui sono collocati due lavabi, di cui uno per utenti d.a.;
- tre locali wc di cui uno destinato a utenti d.a.; tutti dotati di cassetta esterna;
- uno spogliatoio con tre docce, tutte attrezzate con solo piatto doccia. Nello spogliatoio è presente anche un lavandino.

Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di gres.

Le pareti dei servizi igienici sono rivestite, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres, formato 20 x 20 cm.

Il disimpegno ha le pareti rivestite in parte con le stesse piastrelle dei bagni ed in parte con pannelli bianchi in PVC.

Le pareti dello spogliatoio sono rivestite, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres, formato 20 x 20 cm. La parete con la porta d'ingresso è rivestita con pannelli in PVC.

Le porte sono in legno finitura ciliegio.

Le pareti e i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

• Piano Primo

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Il locale è interamente pavimentato con piastrelle ceramiche, formato 30 x 30 cm, rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

Il bagno, dotato di wc con cassetta esterna, è anticipato da un antibagno dotato di lavabo a colonna completo di rubinetteria.

Le porte interne sono in legno finitura ciliegio.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da avvolgibili.

Le pareti e i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

• Piano Secondo

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Il locale è interamente pavimentato con piastrelle ceramiche e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

Sono presenti due blocchi di servizi igienici.

Ciascuno è composto da antibagno dotato di lavabo a colonna e due locali wc, di cui uno destinato ad utenti d.a, completo di wc e lavabo dedicati. I box wc sono rivestiti, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres formato 20 x 20 cm.

I sanitari sono completi di rubinetteria ed i wc sono dotati di cassetta esterna.

Le soglie sono in granito di tipo Ghiandone.

Le porte interne sono in legno finitura ciliegio.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera e protette da avvolgibili.

Le pareti e i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

*

Impianti:

• Piano Terra

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

• Piano Primo

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

E' presente una pompa di calore con split singolo.

• Piano Secondo

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

Sono presenti pompe di calore con split singolo nell'ingresso-disimpegno e negli uffici.

Il collegamento dell'impianto di smaltimento dei reflui alla rete pubblica è anticipato dalla vasca di depurazione, di cui non è stato accertato il funzionamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Il fabbricato è ubicato nella zona industriale del Comune di Settimo San Pietro, in via dell'Unione Europea, in località Is Argiddas, una zona periferica distante circa 5 Km dal centro del paese e circa 16 km dalla città di Cagliari (**Allegato 1- foto 1 e 2**).

Il fabbricato, che sorge all'interno di un lotto con accesso dalla pubblica via, è composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) collegati con scala esterna e ascensore.

Come detto, il manufatto è suddiviso in due unità distinte catastalmente, sub 1 e sub 2 (**foto da 3 a 11**).

Il Bene 2, distinto al fg. 18, part. 967, sub 2, cat. A3, è sito al secondo piano di maggior fabbricato la cui descrizione è riportata nel Bene 1.



Il Bene 2 identifica una delle due unità immobiliari al secondo piano; in particolare quella destinata a residenza del custode (foto da 57 a 65). Quella attigua destinata a uffici costituisce parte del Bene 1 (sub 1).

*



Consistenza:

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

L'unità immobiliare consta di soggiorno, due camere da letto rispettivamente singola (9,96 m2) e matrimoniale (14,65 m2), disimpegno, bagno e ripostiglio.

*

Finiture interne:



Il locale è interamente pavimentato con piastrelle ceramiche, rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

Il bagno è rivestito, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres, formato 20 x 20 cm.

E' completo di lavabo a colonna, wc con cassetta esterna, bidet e doccia. I sanitari sono completi di rubinetteria.

Le soglie sono in granito, tipo Ghiandone.

Il portoncino d'ingresso è blindato.

Le porte interne sono in legno finitura ciliegio.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera e protette da avvolgibili.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.



Impianti:

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

Sono presenti pompe di calore con split singolo nel soggiorno-pranzo e nelle camere da letto.

L'impianto idrico è collegato a quello del sub 1 (Bene 1).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

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

98 / 116
98 di 116



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

***N.B.:**

Non è stato indicato il regime patrimoniale poiché l'immobile esaminato è di proprietà di una società.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2021
- Scadenza contratto: 14/05/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente l'immobile è occupato dalla società Prestige di Crugnola Federica e C. S.a.s..

Viene utilizzato il piano terra per il deposito delle merci (prodotti alimentari) e l'ufficio al piano primo.

Come indicato nel "Contratto di locazione" acquisito dalla scrivente in data 10.02.2023 e nella "Relazione stato occupazionale" del 07.02.2023 depositata agli atti, il contratto tra la società locataria (esecutata) e quella conduttrice, è stato stipulato in data 15.05.2021 e registrato in data 25.05.2021.

Si precisa che la locazione ha durata di 6 anni + 6 con decorrenza dal 15.05.2021 e termine il 14.05.2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



Come indicato nel contratto stipulato tra le parti, il canone di locazione non era dovuto sino a dicembre 2021 a causa della pandemia "Covid 19".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2021
- Scadenza contratto: 14/05/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente l'intero immobile è occupato dalla società Prestige di Crugnola Federica e C. S.a.s..

Viene utilizzato il piano terra per il deposito delle merci (prodotti alimentari) e l'ufficio al piano primo.

Come indicato nel "Contratto di locazione" acquisito dalla scrivente in data 10.02.2023 e nella "Relazione stato occupazionale" del 07.02.2023 depositata agli atti, il contratto tra la società locataria (esecutata) e quella conduttrice, è stato stipulato in data 15.05.2021 e registrato in data 25.05.2021.

Si precisa che la locazione ha durata di 6 anni + 6 con decorrenza dal 15.05.2021 e termine il 14.05.2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Come indicato nel contratto stipulato tra le parti, il canone di locazione non era dovuto sino a dicembre 2021 a causa della pandemia "Covid 19".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2.

Come già precedentemente verificato dalla scrivente non risulta che l'immobile sia gravato da usi civici (**allegato 5**).

Non sono note eventuali servitù.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

Come già precedentemente verificato dalla scrivente risulta che il Bene 2 non è gravato da usi civici (**allegato 5**).

Non sono note eventuali servitù.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2

L'immobile è ubicato in Comune di Settimo San Pietro, Via dell'Unione Europea, in località "Is Argiddas", in zona periferica a destinazione industriale, distante circa 5 Km dal centro del paese e circa 16 km da Cagliari. In particolare, ricade all'interno del comparto d/4 del Piano Integrato d'Area (P.I.A.). La zona industriale è prossima a uno dei principali assi viari (S.S. 554) di collegamento col resto della Sardegna (S.S. 130 e S.S. 131).

Il Bene 1 identifica un fabbricato edificato su un lotto di 3.053 m², sede di un laboratorio industriale con area vendita e uffici, costituito da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). In particolare, il Bene 1 è identificato dal sub 1, che nella planimetria catastale generale del mapp. 967 (**allegato 3**) è schematizzato rispettivamente con A (unità immobiliari) e B (area cortilizia) interamente recintata. Nella stessa planimetria catastale generale, è riportato anche il subalterno 2 che individua il Bene 2 (oggetto della presente procedura) e che costituisce col Bene 1, un unico lotto.

Il lotto è delimitato su un lato dalla pubblica via e, sui restanti lati, da lotti non edificati di altra proprietà. Vi si accede mediante due ingressi carrabili e uno pedonale, tutti prospicienti la pubblica via. In particolare, i locali al piano terra sono destinati alla produzione e lavorazione delle merci, l'unità al piano primo è destinata all'esposizione e vendita delle merci e una delle due unità al piano secondo è



destinata ad uffici. Al piano secondo, attigua al locale uffici, è ubicata l'unità immobiliare destinata a casa del custode, censita con il sub 2 che, come detto, rappresenta il Bene 2 della presente procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 967, Sub. 1, Categoria D1, Graffato SI

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



Valore di stima del bene: € 696.829,50

Come anticipato nel capitolo "Normativa urbanistica", il lotto ricade nel comparto D/4, Piano Integrato d'Area, disciplinato delle Norme di Attuazione (**allegato 16**), che regolano tutta l'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione all'interno del Piano Attuativo del medesimo comparto. Le NTA precisano anche (art.12) il regime di cessione dei lotti. In particolare in detto articolo si vieta l'alienazione per almeno 10 anni. La Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 12.11.2008 già acquisita presso lo stesso Comune nella precedente procedura, avente ad oggetto "Integrazione del Regolamento P.I.A., ha integrato e modificato l'art. 14 del regolamento per l'assegnazione delle aree del Comparto D/4, definendo in particolare i riferimenti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione dei fabbricati. Tuttavia, in virtù dell'art. 11 del Regolamento Unico di assegnazione delle aree nei comparti (..omissis) D/4 (P.I.A.) allegato alla Deliberazione del C.C. n.3 del 18.02.2020 (**allegato 17**), è possibile, dopo dieci anni dal rilascio dell'agibilità, alienare e/o locare gli immobili senza alcun vincolo ovvero secondo il valore di mercato. Tutto ciò premesso, si precisa che il lotto, acquisito con diritto di proprietà, è attualmente libero da vincoli ovvero può essere ceduto in base al valore commerciale.

Per procedere quindi alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m²); si intende per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio.

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" oggetto di compravendita negli ultimi tre anni.

Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. A tale scopo è stata effettuata la ricerca di eventuali immobili "comparabili", ovvero di compravendite che abbiano coinvolto immobili simili, nella stessa zona (foglio 16 e foglio 18) negli anni compresi tra l'attualità e il 2020. Detta ricerca, condotta sulla piattaforma Stimatrixcity, non ha dato alcun riscontro; infatti negli ultimi tre anni non risultano esserci compravendite di immobili con caratteristiche tali da poter essere assunti come comparabili (**allegato 14**).

*



Poiché si dispone del contratto di locazione e quindi del valore certificato del canone mensile/annuale, è stata valutata la possibilità di effettuare la stima per capitalizzazione dei redditi. Data tuttavia l'esiguità del canone mensile pari a € 500,00, il valore dell'immobile che scaturisce è significativamente inferiore al costo di costruzione e pertanto non viene qui considerato.

Pertanto la scrivente ha proceduto alla valutazione tramite la piattaforma professionale BorsinoPro (**allegato 15**). Mediante la suddetta piattaforma è stato calcolato il valore commerciale dell'immobile esaminato, da cui sono emersi i seguenti valori:

- Valore minimo: 564.333,00 €;
- Valore medio: 607.671,00 €;
- Valore massimo: 651.009,00 €.

Si precisa che la superficie commerciale calcolata secondo i parametri richiesti dal sistema, è pari a 1.503,00 m².

Da cui derivano i seguenti valori commerciali al m²:

- Valore minimo: 375,47 €/m²;
- Valore medio: 404,30 €/m²;
- Valore massimo: 433,13 €/m².

*

La scrivente ha inoltre proceduto con ulteriori ricerche. In particolare:

- Presso le Agenzie Immobiliari Le agenzie immobiliari hanno fornito, per immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili, composti però da un solo piano fuori terra e in buone condizioni di manutenzione, valori compresi tra 500,00 €/m² e 700,00 €/m².

- Tramite la piattaforma Borsinoimmobiliare.it Il borsinoimmobiliare.it fornisce, per immobili adibiti a capannoni (tipici e produttivi), ubicati in zona periferica, i seguenti valori:

a) Capannoni tipici:

- valori minimi pari a 346,00 €/m²;
- valori medi pari a 484,00 €/m²;
- valori massimi pari a 623,00 €/m².

b) Capannoni produttivi:

- valori minimi pari a 284,00 €/m²;
- valori medi pari a 396,00 €/m²;
- valori massimi pari a 508,00 €/m².

- Tramite la FIAIP La Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali fornisce, per l'anno 2021-2022, i seguenti valori:

- valori compresi tra 400,00 €/m² e 800,00 €/m² nel caso di capannoni artigianali;
- valori compresi tra 350,00 €/m² e 800,00 €/m² nel caso di capannoni industriali.

A conforto delle valutazioni effettuate sono stati esaminati i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'OMI fornisce, per capannoni in normali condizioni di manutenzione, ubicati in zona periferica, i seguenti valori riferiti al 2° semestre 2022:

- valori compresi tra 500,00 €/m² e 700,00 €/m² nel caso di capannoni tipici;
- valori compresi tra 400,00 €/m² e 550,00 €/m² nel caso di capannoni industriali.

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene che il valore commerciale dell'immobile possa essere calcolato come media dei seguenti valori:

- Valore medio fornito dalle agenzie immobiliari: 600,00 €/m²;
- Valore medio per capannoni tipici fornito dal borsino immobiliare.it: 484,00 €/m²;

- Valore minimo per capannoni artigianali fornito dalla FIAIP: 400,00 €/m2;

Da cui si ricava: €/m2 (600,00 + 484,00 + 400,00) / 3 = 494,66 €/m2.

Valore dell'immobile al m2: 494,66 €/m2

Considerate le effettive condizioni di manutenzione in cui si trova lo stabile, e in particolare le infiltrazioni d'acqua che caratterizzano nella misura descritta i vari piani, nonché le tracce di risalita capillare al piano terra e le filature nel corpo scala (in comune con Bene 2), oltre alla necessità di revisione di tutti gli impianti (per quanto in possesso di agibilità), si ritiene opportuno applicare un **deprezzamento pari al 5%**.

Da cui si ricava:

Valore dell'immobile al m2: 494,66 €/m2 x 0,95 = 469,92 €/m2

Dal confronto tra i valori unitari così ottenuti, ovvero:

Valore medio (Agenzie immobiliari, Borsinoimmobiliare.it, FIAIP): 469,92 €/m2

Valore medio da piattaforma professionale BorsinoPRO: 404,30 €/m2

si ritiene di poter confermare il valore unitario già espresso nella perizia di stima dell'anno 2019, pari a 450,00 €/m2

*

Per tutto quanto detto, si assume come valore di riferimento unitario 450,00 €/m2

Si ricava che il Valore unitario dell'immobile è pari a: 450,00 €/m2 x 1.548,51 m2 = 696.829,50 €

Valore commerciale dell'immobile = 696.829,50 €

A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 500,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia). Come detto nel capitolo dedicato alla cronistoria catastale, non sono attualmente quantificabili i costi relativi agli adeguamenti e rettifiche catastali.

Totale oneri: € 500,00

Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà) al netto dei costi di cui sopra è pari a:

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (696.829,50 - 500,00) = 696.329,50 €

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2
L'immobile è ubicato in Comune di Settimo San Pietro, Via dell'Unione Europea, in località "Is Argiddas", una zona periferica a destinazione industriale, distante circa 5 Km dal centro del paese e circa 16 km dalla città di Cagliari. In particolare ricade all'interno del comparto d/4 del Piano Integrato d'Area (P.I.A.). La zona industriale è prossima ad uno dei principali assi viari (S.S. 554) di collegamento col resto della Sardegna (S.S. 130 e S.S. 131). Il Bene 2, distinto al fg. 18, part. 967, sub 2, cat. A3, è sito al secondo piano di maggior fabbricato la cui descrizione è riportata nel Bene 1 e rappresenta l'alloggio del custode (foto da 57 a 65).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 967, Sub. 2, Categoria A3

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



Valore di stima del bene: € 41.484,00

Come anticipato nel capitolo "Normativa urbanistica", il lotto ricade nel comparto D/4, Piano Integrato d'Area, disciplinato dalle Norme di Attuazione (**allegato 16**), che regolano tutta l'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione all'interno del Piano Attuativo del medesimo comparto. Le NTA precisano anche (art.12) il regime di cessione dei lotti. In particolare in detto articolo si vieta l'alienazione per almeno 10 anni. La Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 12.11.2008 già acquisita presso lo stesso Comune nella precedente procedura, avente ad oggetto "Integrazione del Regolamento P.I.A., ha integrato e modificato l'art. 14 del regolamento per l'assegnazione delle aree del Comparto D/4, definendo in particolare i riferimenti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione dei fabbricati. Tuttavia, in virtù dell'art. 11 del Regolamento Unico di assegnazione delle aree nei comparti (.omissis) D/4 (P.I.A.) allegato alla Deliberazione del C.C. n.3 del 18.02.2020 (**allegato 17**), è possibile, dopo dieci anni dal rilascio dell'agibilità, alienare e/o locare gli immobili senza alcun vincolo ovvero secondo il valore di mercato. Tutto ciò premesso, si precisa che il lotto, acquisito con diritto di proprietà, è attualmente libero da vincoli ovvero può essere ceduto in base al valore commerciale. Per procedere quindi alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m²); si intende per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio.

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" oggetto di compravendita negli ultimi tre anni.

Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. A tale scopo è stata effettuata la ricerca di eventuali immobili "comparabili", ovvero di compravendite che abbiano coinvolto immobili simili, nella stessa zona (foglio 16 e foglio 18) negli anni compresi tra l'attualità e il 2020. Detta ricerca, condotta sulla piattaforma Stimatrixcity, non ha dato alcun riscontro; infatti negli ultimi tre anni non risultano compravendite di immobili con caratteristiche tali da poter essere assunti come comparabili, né nella categoria catastale A3 né in quella A2 (**allegato 14**).

*

La scrivente ha proceduto alla valutazione tramite la piattaforma professionale BorsinoPro (**allegato 15**). Mediante detta piattaforma è stato calcolato il valore commerciale dell'immobile esaminato, da cui sono emersi i seguenti valori:

- Valore minimo: 54.377,00 €;
- Valore medio: 56.395,00 €;
- Valore massimo: 59.492,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nella fattispecie si precisa che, nella piattaforma, è stata inserita, come disponibilità, la superficie del ballatoio (parte comune) che può essere impiegata come terrazza per l'unità immobiliare e quindi incidente nel valore unitario, ma che tuttavia la superficie commerciale impiegata nell'effettivo calcolo della stima non ne risente. Infatti la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma (ai soli fini della valutazione del valore unitario) è 92 m2 mentre quella effettiva impiegata per il calcolo del valore commerciale è 69,14 m2.

Da cui derivano i seguenti valori commerciali unitari:

- Valore minimo: 591,05 €/m2;
- Valore medio: 618,85 €/m2;
- Valore massimo: 646,65 €/m2.

*

La scrivente ha inoltre proceduto con ulteriori ricerche. In particolare:

- Presso le Agenzie Immobiliari Non sono stati individuati valori commerciali per unità abitative facenti parte di maggior fabbricato quale capannone artigianale o industriale.
- Tramite la piattaforma Borsinoimmobiliare.it Il borsinoimmobiliare.it fornisce, per abitazioni in stabili di 2° fascia, ubicati in zona sub periferica ma molto più vicina al centro rispetto alla zona industriale in oggetto, i seguenti valori:
 - valore minimo pari a 716,00 €/m2;
 - valore medio pari a 844,00 €/m2;
 - valore massimo pari a 973,00 €/m2.
- Tramite la FIAIP La FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'anno 2021-2022, i seguenti valori per immobili ubicati in zona periferica:
 - valori compresi tra 800,00 €/m2 e 1.200,00 €/m2 per abitazioni in buono stato abitabile;
 - valori compresi tra 700,00 €/m2 e 950,00 €/m2 per abitazioni da ristrutturare.

A conforto delle valutazioni effettuate sono stati esaminati i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'OMI, in riferimento al 2° semestre 2022, per abitazioni di tipo economico e in normali condizioni di manutenzione, ubicate in zona periferica fornisce:

- valori compresi tra 800,00 €/m2 e 1.050,00 €/m2.

Si ritiene che i valori forniti dal Borsinoimmobiliare.it, da FIAIP e anche quelli riportati dall'OMI siano estremamente elevati per la zona, anche da quanto emerge dalle informazioni tratte dalle Agenzie immobiliari che confermano l'assenza pressoché totale di mercato di unità abitative in zona industriale. Tra tutti i valori acquisiti, si ritengono maggiormente attendibili quelli emersi dalla Piattaforma professionale BorsinoPro che acquisisce tutto lo storico della periferia e si basa sui parametri esatti del manufatto.

Per tutto quanto detto, si assume come congruo il valore massimo tratto da detta piattaforma, pari a 646,65 €/m2.

Considerate le effettive condizioni di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare, e in particolare le infiltrazioni d'acqua e le filature nel corpo scala (in comune con Bene 1), oltre alla necessità di revisione di tutti gli impianti (per quanto in possesso di agibilità), si ritiene opportuno applicare un **deprezzamento pari al 7%**.

Da cui si ricava:

Valore dell'immobile al m2: $646,65 \text{ €/m2} \times 0,93 = 601,38 \text{ €/m2}$

di poco superiore rispetto a quello già espresso nella perizia di stima dell'anno 2019 che si ritiene di poter confermare.

Per tutto quanto detto, si assume come valore di riferimento unitario 600 €/m²

Si ricava che il Valore unitario dell'immobile è pari a: $600 \text{ €/m}^2 \times 69,14 \text{ m}^2 = 41.484,00 \text{ €}$

Valore commerciale dell'immobile = 41.484,00 €

A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 500,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia). Come detto nel capitolo dedicato alla cronistoria catastale, non sono attualmente quantificabili i costi relativi agli adeguamenti e rettifiche catastali.

Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà) al netto dei costi di cui sopra è pari a:

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE: $(41.484,00 - 500,00) \text{ €} = 40.984,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2	1548,51 mq	450,00 €/mq	€ 696.829,50	100,00	€ 696.829,50
Bene N° 2 - Appartamento Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2	69,14 mq	600,00 €/mq	€ 41.484,00	100,00	€ 41.484,00
				Valore di stima:	€ 738.313,50

Valore di stima: € 738.313,50

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	500
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	500

Valore finale di stima: € 737.313,50

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica sono distinti rispettivamente per il Bene 1 e per il Bene 2

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già riscontrato nella precedente procedura R.G. 385/2016, i mappali indicati nell'atto di pignoramento del 18.09.2021 agli atti non corrispondono a quelli della documentazione catastale attuale.

Infatti, è oggetto della procedura un fabbricato costituito da tre piani fuori terra con annessa area cortilizia, attualmente censito al Catasto Fabbricati con il fg. 18, mapp. 967, sub. 1 (Bene 1) e sub. 2 (Bene 2).

Nell'atto di pignoramento vengono invece citati i beni censiti al Catasto Terreni con i mappali 527, 529, 766, 584, 574, 568, 528, 270, 526, 765, 567, 561, 557 e 552.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari – Servizi Catastali (**allegati 2 e 3**) emerge che tali mappali (Catasto Terreni) sono stati soppressi per il passaggio a Ente Urbano, con conseguente origine dell'immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati con il mapp. 967.

Quest'ultimo come detto, costituito dal sub. 1 (Bene 1) e dal sub. 2 (Bene 2), rappresenta effettivamente l'immobile oggetto della presente procedura.

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

Cagliari, li 12/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Boi Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità - Sviluppo note di trascrizione
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazione dell'Agenzia Regionale per il Sostegno dell'Agricoltura
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessioni edilizie n. 50 del 14.07.2003, n. 73 del 26.10.2004 e n. 51 del 30.09.2005
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Stralcio progetto di variante per capannone commerciale Lotto 10 e 11 del P.I.A.
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità del 14.03.2006
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità del 06.05.2013 – Codice Univoco SUAP 1322, Prot. n. 4737
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetrie da rilievo – situazione attuale



- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetrie con difformità tra stato rilevato e progetto approvato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetrie con difformità tra stato rilevato e documentazione catastale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricerche comparabili
- ✓ N° 15 Altri allegati - Valutazione immobiliare BorsinoPRO
- ✓ N° 16 Altri allegati - Norme di Attuazione del Piano Attuativo di Iniziativa Comunale del Comparto D4
- ✓ N° 17 Altri allegati - Regolamento unico di assegnazione delle aree nei Comparti D/1, D/3 e D/4



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2

L'immobile è ubicato in Comune di Settimo San Pietro, Via dell'Unione Europea, in località "Is Argiddas", in zona periferica a destinazione industriale, distante circa 5 Km dal centro del paese e circa 16 km da Cagliari. In particolare, ricade all'interno del comparto d/4 del Piano Integrato d'Area (P.I.A.). La zona industriale è prossima a uno dei principali assi viari (S.S. 554) di collegamento col resto della Sardegna (S.S. 130 e S.S. 131). Il Bene 1 identifica un fabbricato edificato su un lotto di 3.053 m², sede di un laboratorio industriale con area vendita e uffici, costituito da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). In particolare, il Bene 1 è identificato dal sub 1, che nella planimetria catastale generale del mapp. 967 (**allegato 3**) è schematizzato rispettivamente con A (unità immobiliari) e B (area cortilizia) interamente recintata. Nella stessa planimetria catastale generale, è riportato anche il subalterno 2 che individua il Bene 2 (oggetto della presente procedura) e che costituisce col Bene 1, un unico lotto. Il lotto è delimitato su un lato dalla pubblica via e, sui restanti lati, da lotti non edificati di altra proprietà. Vi si accede mediante due ingressi carrabili e uno pedonale, tutti prospicienti la pubblica via. In particolare, i locali al piano terra sono destinati alla produzione e lavorazione delle merci, l'unità al piano primo è destinata all'esposizione e vendita delle merci e una delle due unità al piano secondo è destinata ad uffici. Al piano secondo, attigua al locale uffici, è ubicata l'unità immobiliare destinata a casa del custode, censita con il sub 2 che, come detto, rappresenta il Bene 2 della presente procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 967, Sub. 1, Categoria D1, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Settimo San Pietro è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). In particolare: - il "P.U.C. vigente" - il "P.U.C. adottato" in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 26/3/2015 e integrato, modificato in varie parti e riadottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30 luglio 2019. Esaminando la tavola relativa alla zonizzazione del territorio emerge che l'immobile esaminato ricade all'interno della "zona D" - "sottozona D4". P.U.C. VIGENTE In generale la "zona D", come definita dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto piano, individua le parti del territorio in cui è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario. Per l'edificazione, salvo il caso di ampliamenti di attività esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo interessante l'intero comparto, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico che disciplineranno gli interventi. Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi (P.A.) valgono le disposizioni analoghe per le zone "C", ad eccezione del comparto "D9" per il quale il Piano dovrà interessare l'intero comparto. Ai sensi dell'Art. 8, comma 1) D.A. 20/12/1983 n. 2266/u, il P.A. dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie. Per la densità edilizia non si dovrà superare l'indice territoriale di 4 m³/m². Nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) m² di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) m² di superficie netta destinata alla vendita e/o all'esposizione dei prodotti, o comunque alla frequentazione dei clienti, di cui minimo la metà da destinare a parcheggi. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 alloggio per aziende sino a 20 addetti e 2 alloggi nel caso di numero di addetti superiore a 20.



P.U.C. ADOTTATO Nell'ambito del P.U.C. "adottato", il fabbricato ricade all'interno degli "Insediamenti Produttivi - IP", disciplinati dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto Piano.

Nello specifico:

1. Obiettivi generali del PPR: - Favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro; - Favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati.

2. Obiettivi: - Riqualificazione dell'insediamento esistente con particolare riferimento all'ingresso da Cagliari verso il centro urbano; - Miglioramento dell'accessibilità dalla viabilità principale; - Mitigazione degli impatti visivi ed acustici, anche attraverso schermature arboree degli insediamenti; - Favorire l'insediamento di nuove attività, anche attraverso interventi di trasformazione del territorio in aree collegate alla viabilità territoriale, distanti da aree residenziali e da aree di particolare valore ambientale e paesaggistico, contigue ad insediamenti per attività produttive ed artigianali esistenti, confermando le aree destinate ad attività produttive ed artigianali individuate dal PUC del 1998. - Migliorare la qualità ecologica e la sostenibilità ambientale degli insediamenti esistenti anche attraverso la conversione dei medesimi in "Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" secondo "Direttive regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate" (DGR n.4/2 del 25 gennaio 2013); - Promuovere la caratterizzazione come aree APEA dei nuovi insediamenti per attività facendo riferimento alle "Direttive regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate" (DGR n.4/2 del 25 gennaio 2013).

3. Definizione: - Aree su cui insistono attività produttive ed artigianali, collocate prevalentemente: a sud- ovest del centro urbano in corrispondenza delle aree artigianali - produttive realizzate in esecuzione delle zone D1, D2, D3, D4, D5, D8 e D9 del PUC del 1998. - Aree destinate ad attività produttive ed artigianali corrispondenti alle zone D6 e D7 individuate dal PUC del 1998 non attuate alla data di adozione del PUC con D.C.C. del 2019.

4. Categorie d'intervento prevalenti: - Nuova costruzione; - Ristrutturazione edilizia; - Trasformazione urbanistica.

5. Destinazioni d'uso: - Attività industriali, artigianali, commerciali, comprese le attività di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario; - Nel caso di attività per la trasformazione e conservazione di prodotti del settore primario e lattiero-caseario è ammessa la collocazione di stabulari. Tali strutture dovranno essere adeguatamente isolate rispetto ad altri insediamenti, con particolare riferimento a quanto disposto dalla DGR 228/1994 e alla normativa nazionale e regionale vigente in materia anche in riferimento al collettamento delle acque di scarico nella rete fognaria, ed alla viabilità pubblica; - Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 alloggio per aziende sino a 20 addetti e 2 alloggi nel caso di numero di addetti superiore a 20.

6. Parametri urbanistico edilizi: - Aree ricomprese in piani attuativi adottati o vigenti alla data di adozione del PUC (D.C.C. n. 36 del 30 luglio 2019): Indice di utilizzazione territoriale 4,00 m³/m²; - (...omissis) - Superficie per spazi pubblici o attività collettive verde pubblico o parcheggi min. 10% della superficie territoriale al netto delle sedi viarie; - Parcheggi pertinenziali da realizzare nelle superfici fondiarie secondo gli standard della legge 122/1989; - Parcheggi pertinenziali per la clientela di attività commerciali e per attività di carico/scarico merci ad esse connesse secondo quanto prescritto dalla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000.

7. Prescrizioni particolari e linee guida per i piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e architettonica: - La raccolta delle acque di prima pioggia da superfici stradali o destinate a deposito e parcheggio deve essere convogliata in apposito impianto di trattamento prima di essere immessa nella rete di scolo delle acque bianche. - L'immissione nella rete fognaria degli scarichi provenienti da attività produttive di qualsiasi tipo è inoltre soggetta alla disciplina del T.U. sull'ambiente (Dlgs. 152/2006 e s.m.i.). Gli interventi interessanti le aree non urbanizzate assoggettate ad uso civico individuate con Determinazione ARGEA n. 7381 del 20 dicembre 2018 sono subordinati alle disposizioni della L.R. 12/1994. - Gli interventi edilizi diretti a conseguire la qualificazione EMAS (Reg. CE 761/2001 e s.m.i.)



delle imprese insediate o insediabili sono sempre consentiti. (... omissis) - Gli obiettivi da perseguire nei piani di riqualificazione degli insediamenti produttivi artigianali sono i seguenti: a. L'individuazione di misure tali da migliorare l'inserimento paesaggistico degli insediamenti; b. L'individuazione di interventi, sul patrimonio edilizio e sullo spazio pubblico, dirette a ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti riferito a consumi energetici, riduzione delle emissioni e dei rifiuti, riduzione del rumore, miglioramento del microclima e della permeabilità dei suoli, razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche; c. Migliorare le connessioni con la viabilità territoriale; d. Facilitare l'accessibilità ciclo-pedonale; e. Facilitare l'accessibilità ciclo-pedonale; f. Salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse archeologico segnalati dal quadro conoscitivo del PUC. 8. Modalità attuative: - Per l'edificazione, salvo il caso di ampliamenti di attività esistenti, (...omissis); - Attraverso apposito Piano di riqualificazione è possibile procedere alla riqualificazione ambientale, urbanistica e architettonica dell'insediamento esistente. 9. Zona omogenea ai sensi del Decreto Assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U. L'area normativa è classificata zona omogenea D. * In particolare, il lotto ricade nel comparto D/4, Piano Integrato d'Area, disciplinato delle Norme di Attuazione (**allegato 16**), che regolano tutta l'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione all'interno del Piano Attuativo del medesimo comparto. Le NTA precisano anche (art.12) il regime di cessione dei lotti. In particolare in detto articolo si vieta l'alienazione per almeno 10 anni. La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 12.11.2008 già acquisita presso lo stesso Comune nella precedente procedura, avente ad oggetto "Integrazione del Regolamento P.I.A., ha integrato e modificato l'art. 14 (Cessione e locazione degli immobili costruiti) del regolamento per l'assegnazione delle aree del Comparto D/4, definendo in particolare i riferimenti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione dei fabbricati. Ciò premesso, secondo l'art. 11 del Regolamento Unico di assegnazione delle aree nei comparti (...omissis) D/4 (P.I.A.), acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo S.Pietro, è possibile, dopo dieci anni dal rilascio dell'agibilità, alienare e/o locare gli immobili senza alcun vincolo. Poiché la prima agibilità conseguita risale all'anno 2006, il lotto è libero da tutti i vincoli che caratterizzano le aree P.I.A. *** PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE In seguito all'analisi della cartografia allegata al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il fabbricato ricade in: - Ambito 1 - Golfo di Cagliari (P.P.R.); - Aree destinate a colture erbacee specializzate (P.P.R.). Secondo quanto indicato nel Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I. - articolo 8, comma 2 - Frana) e nel Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana (P.G.R.A.-F.), l'immobile ricade all'interno delle "Aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali - Hg0". L'immobile ricade inoltre in: - Aree agricole interessate da produzioni di qualità - AAPQ - Terreni agricoli irrigati gestiti dai Consorzi di Bonifica; - Zona Climatica C - Comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400; - Classificazione sismica - Livello di pericolosità 4. Non risultano particolari vincoli di interesse per l'Ufficio Tutela del Paesaggio.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2 L'immobile è ubicato in Comune di Settimo San Pietro, Via dell'Unione Europea, in località "Is Argiddas", una zona periferica a destinazione industriale, distante circa 5 Km dal centro del paese e circa 16 km dalla città di Cagliari. In particolare ricade all'interno del comparto d/4 del Piano Integrato d'Area (P.I.A.). La zona industriale è prossima ad uno dei principali assi viari (S.S. 554) di collegamento col resto della Sardegna (S.S. 130 e S.S. 131). Il Bene 2, distinto al fg. 18, part. 967, sub 2, cat. A3, è sito al secondo piano di maggior fabbricato la cui descrizione è riportata nel Bene 1 e rappresenta l'alloggio del custode (foto da 57 a 65).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 967, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica si rimanda a quanto esaminato per il Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 737.313,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 353/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 737.313,50

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano T, 1 e 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 967, Sub. 1, Categoria D1, Graffato SI	Superficie	1548,51 mq
Stato conservativo:	In seguito al sopralluogo effettuato in data 24.01.2023 viene confermato quanto indicato nella relazione di stima relativa alla precedente procedura R.G. 385/2016. L'immobile infatti necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dai solai di copertura del piano terra (allegato 1 - foto 17, 19, 24 e 25), del piano primo (foto 41) e del piano secondo (foto, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 56), dovute verosimilmente al distacco o all'ammaloramento della guaina impermeabilizzante soprastante. Nel caso del piano secondo si è accertato un aggravio dell'ammaloramento. Si è accertata anche la presenza di risalita capillare al piano terra con conseguente degrado delle finiture (foto 32).		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in Comune di Settimo San Pietro, Via dell'Unione Europea, in località "Is Argiddas", in zona periferica a destinazione industriale, distante circa 5 Km dal centro del paese e circa 16 km da Cagliari. In particolare, ricade all'interno del comparto d/4 del Piano Integrato d'Area (P.I.A.). La zona industriale è prossima a uno dei principali assi viari (S.S. 554) di collegamento col resto della Sardegna (S.S. 130 e S.S. 131). Il Bene 1 identifica un fabbricato edificato su un lotto di 3.053 m2, sede di un laboratorio industriale con area vendita e uffici, costituito da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). In particolare, il Bene 1 è identificato dal sub 1, che nella planimetria catastale generale del mapp. 967 (allegato 3) è schematizzato rispettivamente con A (unità immobiliari) e B (area cortilizia) interamente recintata. Nella stessa planimetria catastale generale, è riportato anche il subalterno 2 che individua il Bene 2 (oggetto della presente procedura) e che costituisce col Bene 1, un unico lotto. Il lotto è delimitato su un lato dalla pubblica via e, sui restanti lati, da lotti non edificati di altra proprietà. Vi si accede mediante due ingressi carrabili e uno pedonale, tutti prospicienti la pubblica via. In particolare, i locali al piano terra sono destinati alla produzione e lavorazione delle merci, l'unità al piano primo è destinata all'esposizione e vendita delle merci e una delle due unità al piano secondo è destinata ad uffici. Al piano secondo, attigua al locale uffici, è ubicata l'unità immobiliare destinata a casa del custode, censita con il sub 2 che, come detto, rappresenta il Bene 2 della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - Via Dell'Unione Europea snc, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 967, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	69,14 mq
Stato conservativo:	In seguito al sopralluogo effettuato in data 24.01.2023 viene confermato quanto indicato nella relazione di stima relativa alla precedente procedura R.G. 385/2016. L'immobile infatti necessita di una manutenzione straordinaria per evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura dovute verosimilmente		



	al distacco o all'ammaloramento della guaina impermeabilizzante soprastante (allegato 1 - foto 57, 58, 61, 65). Si rileva che attualmente la situazione di degrado sia peggiorata rispetto a quanto rilevato nell'anno 2019.
Descrizione:	L'immobile è ubicato in Comune di Settimo San Pietro, Via dell'Unione Europea, in località "Is Argiddas", una zona periferica a destinazione industriale, distante circa 5 Km dal centro del paese e circa 16 km dalla città di Cagliari. In particolare ricade all'interno del comparto d/4 del Piano Integrato d'Area (P.I.A.). La zona industriale è prossima ad uno dei principali assi viari (S.S. 554) di collegamento col resto della Sardegna (S.S. 130 e S.S. 131). Il Bene 2, distinto al fg. 18, part. 967, sub 2, cat. A3, è sito al secondo piano di maggior fabbricato la cui descrizione è riportata nel Bene 1 e rappresenta l'alloggio del custode (foto da 57 a 65).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO T, 1 E 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Cagliari il 13/11/2003

Reg. gen. 41979 - Reg. part. 5426

Quota: 1/1

Importo: € 1.512.185,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 756.092,90

Rogante: ERNESTO QUINTO BASSI

Data: 10/11/2003

N° repertorio: 87839

Note: Come riportato nella certificazione notarile agli atti nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria vengono riportati i seguenti annotamenti: - Riduzione di somma dovuta da 756.092,90 € a 754.590,10 €. Atto del 27.02.2006, Rep. 91944, rogante dott. Ernesto Quinto Bassi, all'articolo Reg. Part. 2988, Reg. gen. 17524 del 12.04.2006. - Contratto modificativo e integrativo di mutuo, atto del 19.06.2008, Rep. 94847/38614, rogante dott. Ernesto Quinto Bassi, all'articolo Reg. Part. 4242, Reg. Gen. 32493 del 24.09.2008.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 29/09/2016

Reg. gen. 27032 - Reg. part. 20582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 22/10/2021

Reg. gen. 33399 - Reg. part. 24704

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA SNC, PIANO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Cagliari il 13/11/2003

Reg. gen. 41979 - Reg. part. 5426

Quota: 1/1

Importo: € 1.512.185,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 756.092,90

Rogante: ERNESTO QUINTO BASSI

Data: 10/11/2003

N° repertorio: 87839

Note: Come riportato nella certificazione notarile agli atti nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria vengono riportati i seguenti annotamenti: - Riduzione di somma dovuta da 756.092,90 € a 754.590,10 €. Atto del 27.02.2006, Rep. 91944, rogante dott. Ernesto Quinto Bassi, all'articolo Reg. Part. 2988, Reg. gen. 17524 del 12.04.2006. - Contratto modificativo e integrativo di mutuo, atto del 19.06.2008, Rep. 94847/38614, rogante dott. Ernesto Quinto Bassi, all'articolo Reg. Part. 4242, Reg. Gen. 32493 del 24.09.2008.



Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 29/09/2016

Reg. gen. 27032 - Reg. part. 20582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 22/10/2021

Reg. gen. 33399 - Reg. part. 24704

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

