
TRIBUNALE DI CAGLIARI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA.

Rg. es. imm. n. 89 /2018

QUESITI:

1. Se le difformità presenti nel lotto 2 sono sanabili, e in caso positivo quale sia il costo di sanatoria, ovvero se insanabili quale sia il costo di demolizione (cfr perizia pag.20);
2. con riguardo al lotto 3 dica se il bene è regolare dal punto di vista urbanistico e in caso di difformità il costo di sanatoria o di demolizione;

L'ultimo titolo legittimante di tale immobile, è il Permesso di Costruire in Sanatoria n°21 del 16-07-2019 rilasciato a seguito dell'istanza di Accertamento di Conformità. Raffrontando lo stato attuale dei luoghi con quelli che sono gli elaborati progettuali dell'Accertamento, sono emerse alcune ulteriori difformità:

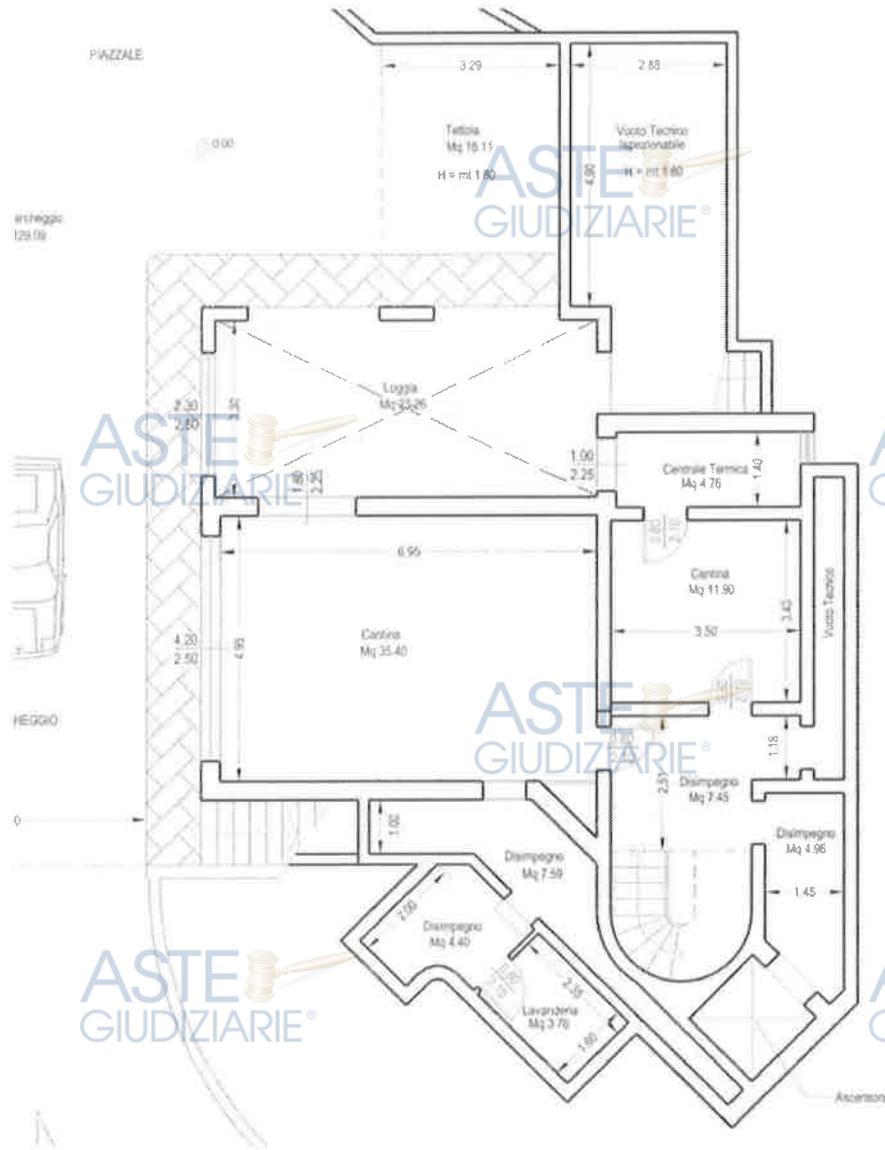
- è presente sul fronte della piscina una nuova veranda in legno non autorizzata di recente realizzazione.

Difformità sanabile con ulteriore pratica di Accertamento di conformità giacché nel lotto urbanistico in questione esiste un residuo di Superficie Coperta.



• il piano seminterrato contiene ambienti abitativi e non cantine / sgomberi, ed inoltre il loggiato al piano seminterrato risulta chiuso con ampie vetrate.

Difformità sanabile con ulteriore pratica di Accertamento di conformità visto che nel lotto urbanistico in questione esiste un residuo sia di Volume realizzabile che di Superficie Coperta.



Firmato Da: PIRAS PIETRO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 629d6c2702fe071f2e131e14ec640b4b6



Riassumendo tutte le difformità riscontrate sono potenzialmente sanabili, i costi si possono riassumere in:

- Costo pratica di Accertamento di Conformità e di Compatibilità Paesaggistica
Euro 4.000+4%(Inarcassa)+iva

- Sanzione Paesaggistica Euro 1000

- Oneri Concessori pari a doppio della differenza Ante e Post delle tabelle parametriche con un minimo di 500 Euro. Conteggio da affinare in fase di progettazione e stimabile ad oggi in circa Euro 700/1000.

Costo complessivo per regolarizzare le difformità circa

Euro 6.000+4%(Inarcassa)+IVA

Come già evidenziato nella perizia:

A seguito di svariati tentativi presso gli uffici del Comune di Monastir con l'intento di reperire documentazione utile per la legittimazione Urbanistica dell'immobile oggetto della presente, non si è pervenuti ad alcun risultato. Di fatto impostando la ricerca a nome della società . e nella persona titolare (Sig. non risulta alcunché così come pure a nome della società nella persona titolare (esecutato). Di fatto l'immobile è stato acquisito dal sig tramite aggiudicazione di Asta la Tribunale Di Cagliari (vedi decreto di trasferimento) in cui non viene riportato alcun dato circa la liceità dello stesso immobile, ma si invita (vedi a fine atto) ad ottemperare entro 30 gg con Accertamento di conformità o demolizione al fine di regolarizzarne le eventuali parti difformi.

Pertanto visto che:

- Non si è potuto reperire alcun progetto negli uffici e archivi comunali
- Nonostante ci sia un precedente decreto di trasferimento del tribunale che a sua volta non garantisce sulla regolarità urbanistica (vedi *decreto di trasferimento*) di seguito allegato.
- Non avendo alcun documento concreto che ne attesti la Conformità Urbanistica .

Posso affermare che per quanto di mia conoscenza l'immobile oggetto della presente è Abusivo e non Sanabile.

Cagliari 12/5/2024

Ing Piras Pietro Lorenzo



per il prezzo di euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) il diritto di proprietà pieno, libero ed esclusivo del capannone industriale sito in Monastir, S.S. 131 Km. 17,450 Strada Rio Abis località Matzeddu, distinto al N.C.E.U. al foglio 22 mappale 49 sub 1 categoria D/1. Rendita Catastale euro 25.040,00;

- unitamente al trasferimento dell'immobile suddetto viene trasferita la comproprietà pro indiviso dell'area esterna di manovra, distinta al N.C.E.U. al foglio 22 mappale 49 sub 3, che costituisce pertinenza comune con il capannone distinto al N.C.E.U. al foglio 22 mappale 49 sub 1 della quale l'ASTE® lascia sgombrato in perpetuo al fine di consentire il passaggio.

l'immobile viene trasferito nello stato di diritto e nelle condizioni di fatto in cui si trova a corpo e non a misura e secondo le condizioni di vendita riportate nell'ordinanza del 28 Gennaio 2009.

ORDINA

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Cagliari, esonerandolo da qualsivoglia responsabilità in merito, di cancellare e/o restringere:

- l'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 1.070.000.000 in favore di S. giusta nota di iscrizione del 13 Maggio 1986 n° 9841 di registro generale e n° 1073 di registro particolare;
- l'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 320.000.000 in favore di giusta nota di iscrizione del 21 Giugno 1988 n° 15278 di registro generale e n° 2044 di registro particolare;

L'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 320.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 20 Gennaio 1989 n° 1980 di registro generale e n° 150 di
registro particolare;

L'iscrizione del privilegio per l'importo di lire 230.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 19 Luglio 1991 n° 17426 di registro generale e n° 2801 di registro
particolare;

L'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 230.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 19 Luglio 1991 n° 17427 di registro generale e n° 2802 di
registro particolare;

L'iscrizione del privilegio per l'importo di lire 1.098.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 30 Novembre 1993 n° 26954 di registro generale e n° 3990 di
registro particolare;

L'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 1.098.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 30 Novembre 1993 n° 26955 di registro generale e
n° 3991 di registro particolare;

L'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 480.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 30 Novembre 1993 n° 26956 di registro generale e n° 3992
di registro particolare;

L'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 825.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 2 Giugno 1995 n° 14624 di registro
generale e n° 2067 di registro particolare;

L'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 825.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 2 Ottobre 1995 n° 23865 di registro
generale e n° 3476 di registro particolare;

Iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di lire 3.000.000.000 in favore di
giusta nota di iscrizione del 3 Agosto 1999 n° 23477 di registro
generale e n° 4152 di registro particolare;

Iscrizione di ipoteca giudiziale per l'importo di euro 290.000,00 in favore di
giusta nota di iscrizione del 17 Settembre 2004 n° 34312 di
registro generale e n° 5545 di registro particolare;

Iscrizione di ipoteca giudiziale per l'importo di euro 130.000,00 in favore di
giusta nota di iscrizione del 29 Ottobre 2004 n° 40029 di registro generale e
n° 8033 di registro particolare;

eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni comunque esistenti e pregiudizievoli che
risultassero inoppugnabili nei Pubblici Registri, ivi compresa la sentenza dichiarativa di
fallimento a carico della società fallita, trascritta in data 14 Aprile 2005 al n° 12644 di
registro generale ed al n° 8581 di registro particolare;

INGIUNGE

al Curatore di rilasciare il cespite venduto nella disponibilità dell'acquirente signor

PONE

in conformità dell'ordinanza di vendita del 18 Gennaio 2009 a carico
dell'aggiudicatario tutte le spese ivi comprese tra le altre le imposte e tasse inerenti il
messaggio di proprietà;

AVVERTE

l'aggiudicatario che entro 20 (venti) giorni, decorrenti dalla data della notifica del
presente decreto di trasferimento, dovrà presentare la richiesta di sanatoria delle opere

eventualmente sanabili, ai sensi delle leggi in vigore, nonché provvedere alle demolizioni delle opere che risultassero esulere da qualsiasi ipotesi di sanatoria.

DICHIARAZIONI AI SENSI DEL DECRETO LEGGE N° 223/2006

CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE N° 248/2006

- La presente cessione del fabbricato strumentale per natura, ai fini fiscali, interviene in favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Pertanto detto trasferimento sarà assoggettato ad imposta sul valore aggiunto ad imposta di registro in misura fissa ed alle imposte ipotecaria e catastale nella rispettiva misura del tre e dell'uno per cento.
- La parte acquirente ed il Curatore del fallimento con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, allegata al presente decreto per costituirne parte integrante e sostanziale, hanno reso le dichiarazioni così come previste dalla Legge 248 del 4 Agosto 2006 all'articolo 35 comma 22.

GARANZIA DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Ai sensi D.M. 37/08

In relazione alla garanzia di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/08 il Curatore del fallimento e la parte acquirente hanno convenuto quanto emerge dalla dichiarazione allegata al presente decreto per costituirne parte integrante e sostanziale.

Cagliari, il 24 Giugno 2009

Il Cancelliere - G1
(Nella)

Il Giudice Delegato
(Dr. Ignazio Tamponi)

Copia conforme
per gli usi
Cagliari, 29/06/09
IL CANCELLIERE



Firmato Da: PIRAS PIETRO LORENZO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 6299c2702fe07112e131e14ec640b4b6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI NOTIFICA

su richiesta della Rag. _____ nella sua qualità di Curatore del
Fallimento della Società _____ io sottoscritto Aiutante Ufficiale Giudiziario ho
oggi costituito l'atto che precede mediante consegna di altrettante copie conformi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A mezzo servizio postale con Raccom. A.R.
in data odierna dalla Spett. CA 3

2 SET. 2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®