Filippo Lecca
ingegnere
ingegneria | architettura | urbanistica

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE PERITALE

***Esecuzione Immobiliare**: R.Es. n. 352/2021*

Promossa da**: * Omissis *****

Contro**: * Omissis *****

***Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Silvia Cocco*

***Consulente Tecnico d'Ufficio**: Dott. Ing. Filippo Lecca*

ING. FILIPPO LECCA | VIA ARGENTIERA N.76 09121 CAGLIARI | TEL. 070/2355921 - CELL. +39 3383267141 |
EMAIL: FILIPPOLECC@TISCALI.IT PEC: FILIPPO.LECCA@INGPEC.EU | PART. IVA 03182940928 | COD. FISC. LCCFPP72P29B354X

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2021 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

SOMMARIO

Sommario 2
Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Provenienze Ventennali 4
Formalità pregiudizievoli 5
Descrizione 6
Bene N° 1 - Immobile artigianale identificato come UNITA' A e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc 6
Confini 7
Consistenza 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Dati Catastali 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Composizione lotto 13
Titolarità 13
Stato di occupazione 14
Vincoli od oneri condominiali 14
Lotto 2 14
Completezza documentazione ex art. 567 14
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 15
Descrizione 16
Bene N° 2 - Immobile artigianale identificato come UNITA' B e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc 16
Confini 17
Consistenza 17
Stato conservativo 17
Parti Comuni 17
Dati Catastali 18
Cronistoria Dati Catastali 18
Normativa urbanistica 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Regolarità edilizia 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Composizione lotto 23
Titolarità 23
Stato di occupazione 23
Vincoli od oneri condominiali 23
Stima / Formazione lotti 23
Lotto 1 24
Lotto 2 25
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto 1 27
Lotto 2 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2021 del R.G.E 29
Lotto 1 29
Lotto 2 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

INCARICO

All'udienza del 31/03/2023, il sottoscritto Ing. Lecca Filippo, con studio in Via Argentiera 76 - 09121 - Cagliari (CA), email filippolecc@tiscali.it, PEC filippo.lecca@ingpec.eu, Tel. 338 3267141, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

"Tratto di terreno della superficie di mq 1070, con entrostante fabbricato industriale, censito al N.C.T. al foglio 18, mappale 575 di are 4,46, mappale 586 dia are 4,49 e mappale 597 dia are 1,75".

I dati catastali così riportati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, in quanto hanno subito modiche di identificativo successivamente all'edificazione e all'accatastamento del fabbricato, hanno in precedenza rappresentato l'immobile e consentono l'individuazione univoca dello stesso.

Come sarà meglio descritto in seguito, con pratica SUAPE codice univoco 02433230923-27102021-1006.385740, il fabbricato in oggetto è stato suddiviso in due unità produttive autonomamente utilizzabili. Tali unità, che costituiranno due differenti lotti, saranno in seguito così identificate:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale identificato come **Unità A** e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc (LOTTO 1)
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale identificato come **Unità B** e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc (LOTTO 2)

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Certificato notarile, ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA)

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 15/10/2003 al 28/10/2021</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">CONVENZIONE PER CESSIONE DIRITTO DI PROPRIETA'</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ernesto Quinto Bassi</td><td>15/10/2003</td><td>87722</td><td>33572</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria RR. II. di Cagliari</td><td>06/11/2003</td><td>41035</td><td>28527</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Dal 19/10/2000 al 15/10/2003</td><td rowspan="2">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

		Enrico Dolia	19/10/2000	102070	20289
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Cas.**	**Art.**
		Conservatoria RR. II. di Cagliari	27/10/2000	31629	21001

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

Non essendo presente nella documentazione in atti, il sottoscritto ha acquisito l'atto di provenienza

ultraventennale (vedasi allegato A1).

Si segnala che, come riportato nella relazione notarile del Dott. Carmelo Candore, in relazione al mappale 575 la cui fusione con i mappali 586 e 597 ha generato l'attuale particella 983, non risulta trascritto alcun passaggio da xxx al Comune di Settimo San Pietro. Tuttavia con atto di espropriazione per pubblica utilità del 30/06/2005 Rep.27/2005 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari registro generale n. 26062 e registro particolare n. 17392, il Comune di Settimo San Pietro ha ristabilito, a posteriori, la continuità delle trascrizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 18/12/2023 (vedasi allegato A2), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 22/12/2005
  Reg. gen. 46128 - Reg. part. 8718
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.400,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 100.200,00
  Spese: € 100.200,00
  Interessi: € 4,20
  Rogante: Ernesto Quinto Bassi
  Data: 20/12/2005
  N° repertorio: 91678
  N° raccolta: 36015
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
  Iscritto a Cagliari il 07/07/2006
  Reg. gen. 29412 - Reg. part. 4995

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Quota: 1/1
Importo: € 532.809,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 266.404,56
Data: 27/06/2006
N° repertorio: 312

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
  Iscritto a Cagliari il 22/09/2009
  Reg. gen. 30516 - Reg. part. 5350
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.281.760,04
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 640.880,02
  Data: 16/09/2009
  N° repertorio: 629
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
  Iscritto a Cagliari il 21/12/2010
  Reg. gen. 42487 - Reg. part. 10782
  Quota: 1/1
  Importo: € 57.248,50
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.624,25
  Percentuale interessi: 5,756 %
  Data: 15/12/2010
  N° repertorio: 923

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cagliari il 31/05/2010
  Reg. gen. 18477 - Reg. part. 11716
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cagliari il 28/10/2021
  Reg. gen. 34173 - Reg. part. 25283
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - IMMOBILE ARTIGIANALE IDENTIFICATO COME UNITA' A E UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA, SNC

Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato a destinazione produttiva ubicato nella zona industriale di Settimo San Pietro in località Is Argiddas – Via dell'unione Europea snc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra: al piano terra la zona produzione/lavorazione è composta da un ampio vano con altezza 5,57 m, con accessi per gli automezzi, e da due locali di deposito parzialmente soppalcati. Al piano primo, raggiungibile per mezzo di un vano scala, con accesso dall'area cortilizia di pertinenza esclusiva, si trova la zona uffici/servizi composta da due vani, un ripostiglio, due bagni e due balconi. Completano la consistenza dell'immobile il lastrico solare carrabile, raggiungibile per mezzo di una rampa, e un locale di sgombero al piano terra, dotato di servizio igienico, con accesso indipendente dall'area cortilizia.

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con la via dell'Unione Europea, a nord-ovest con i mappali 582 e 590 del foglio 18, a sud-ovest con il mappale 1176 del foglio 18 e a sud-est con i mappali 576, 587 e 598 sempre del foglio 18.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	157,17 mq	170,16 mq	1	170,16 mq	5,53 m	Terra
Deposito	39,77 mq	45,04 mq	1	45,04 mq	5,53 m	Terra
Ripostiglio	12,16 mq	13,13 mq	1	13,13 mq	2,70 m	Terra
Ingresso	11,38 mq	13,56 mq	1	13,56 mq	2,70 m	Terra
Vano scala	7,54 mq	8,85 mq	1	8,85 mq	2,70 m	Terra/Primo/Copertura
Ufficio	42,62 mq	45,44 mq	1	45,44 mq	2,70 m	Primo
Ufficio	11,38 mq	13,56 mq	1	13,56 mq	2,70 m	Primo
Bagno	9,50 mq	11,12 mq	1	11,12 mq	2,70 m	Primo
Bagno	5,47 mq	7,07 mq	1	7,07 mq	2,70 m	Primo
Disimpegno	1,68 mq	1,74 mq	1	1,74 mq	2,70 m	Primo
Ripostiglio	1,96 mq	2,55 mq	1	2,55 mq	2,70 m	Primo
Balconi	6,38 mq	6,38 mq	0,25	1,59 mq	2,70 m	Primo
Locale di sgombero	40,46 mq	45,46 mq	1	45,46 mq	2,50 m	Terra
WC	2,24 mq	3,05 mq	1	3,05 mq	2,70 m	Terra
Ripostiglio	1,40 mq	1,82 mq	1	1,82 mq	2,70 m	Terra
Lastrico solare	371,39 mq	371,39 mq	0,20	74,28 mq	0,00 m	Secondo
Area libera esterna	261,11 mq	261,11 mq	0,18	47,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**505,42 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**505,42 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione. Diverse porzioni di fabbricato risultano ancora allo stato grezzo e sono presenti infiltrazioni d'acqua, nella zona uffici, causate verosimilmente da errata posa/deterioramento della guaina bituminosa.

PARTI COMUNI

Risultano comuni all'unità A (Bene 1) e all' unità B (Bene 2) l'area cortilizia di accesso pedonale dalla via dell'Unione Europea e l'area di manovra e parcheggio a nord-ovest del lotto. Tali porzioni comuni sono individuate catastalmente al Foglio 18, mappale 983, sub.7. Lo stesso sub. comprende erroneamente il vano scala di pertinenza esclusiva dell'unità A.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	983	2		F5		397 mq			1	
	18	983	3		F5		89 mq			2	
	18	983	6		C2	5	394 mq		712,19	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	983				Ente Urbano		10 70			

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali in atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cagliari, sono emerse alcune difformità:

Nella planimetria catastale risultano rappresentati il blocco servizi e il soppalco, presenti nell'ultimo titolo abilitativo in atti ma di fatto mai realizzati.

Il vano scala, in progetto di pertinenza esclusiva dell'Unità A, risulta accatastato come BCNC all'unità A e all'unità B.

Occorrerà pertanto presentare una pratica di variazione al catasto fabbricati per ridurre il BCNC, stralciando il vano scala e fondendolo con il sub. 6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/01/1999** al **24/04/2001**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 364 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 22 40
Dal **24/04/2001** al **07/08/2002**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 597 (ex 364 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 75 Reddito agrario € 0,18
Dal **07/08/2002** al **15/10/2003**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 597 (ex 364 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 75 Reddito agrario € 0,18
Dal **15/10/2003** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 597 (ex 364 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 75 Reddito agrario € 0,18
Dal **19/02/1991** al **24/04/2001**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 181 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 20 55
Dal **24/04/2001** al **01/04/2003**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 586 (ex 181 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 49 Reddito agrario € 0,46
Dal **01/04/2003** al **15/10/2003**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 586 (ex 181 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 49 Reddito agrario € 0,46
Dal **15/10/2003** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 586 (ex 181 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 49 Reddito agrario € 0,46
Dal **19/10/2000** al **24/04/2001**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 180 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 31 00
Dal **24/04/2001** al **15/10/2003**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 575 (ex 180 parte) Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 46

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

		Reddito agrario € 127,00
Dal **15/10/2003** al **28/10/2004**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 575 (ex 180 parte) Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 46 Reddito agrario € 127,00
Dal **28/10/2004** al **30/06/2005**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 575 (ex 180 parte) Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 46 Reddito agrario € 127,00
Dal **30/06/2005** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 575 (ex 180 parte) Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 46 Reddito agrario € 127,00
Dal **07/11/2006** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 980 (ex 575) Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 4 46
Dal **07/11/2006** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 982 (ex 597) Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1 75
Dal **07/11/2006** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 981 (ex 586) Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 4 49
Dal **07/11/2006** al **05/04/2024**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 983 (fusione ex 980, ex 981 e ex 982) Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 10 70
Dal **23/11/2006** al **05/04/2024**	****** Omissis ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 983, Sub. 2 Categoria F5, Cons. 397 mq Piano 1
Dal **23/11/2006** al **05/04/2024**	****** Omissis ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 983, Sub. 3 Categoria F5, Cons. 89 mq Piano 2
Dal **30/12/2021** al **05/04/2024**	****** Omissis ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 983, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 394 mq Rendita € 712,19 Piano T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento di pianificazione urbanistica vigente nel Comune di Settimo San Pietro è il PUC - Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con delibera del C.C. n. 27 del 26/07/1994 e pubblicato nel BURAS n. 29 del 27/08/1994. In tale piano, il fabbricato oggetto di stima ricade in zona omogenea D - comparto D/4. In tali zone "*è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario*".

Con deliberazione del C.C. n.35 del 28/09/1999 è stato approvato il PIA - Piano Integrato d'Area nel quale ricade il comparto D/4 individuato nel PUC vigente. In tale strumento di programmazione il lotto oggetto di indagine è individuato, nel comparto D/4, con il n.15 e possiede una superficie di 1070 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile non 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 è dotato di agibilità parziale che andrebbe aggiornata in seguito alle modifiche eseguite con Pratica SUAPE 02433230923-27102021-1006.385740.

Il fabbricato oggetto di analisi è stato edificato in località Is Argiddas, su un lotto di 1070 mq identificato con il n.15 nel Piano Integrato d'Area del Comune di Settimo San Pietro. Tale area è stata ceduta in proprietà alla ditta esecutata con convenzione del 14/10/2003, Rep.87722 a rogito del Dott. Ernesto Quinto Bassi.

Titoli abilitativi edilizi:

Su richiesta della ditta esecutata il Comune di Settimo San Pietro ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

• *Concessione edilizia n.71/2003 del 05/11/2003 per la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale*.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica contigui: un volume destinato a locale artigianale con altezza 5,70 m e un volume realizzato in aderenza al primo, e con questo comunicante, su due livelli fuori terra di altezza pari a 2,70 m, destinato a uffici, mensa e servizi.

• *Concessione edilizia di variante n.81/2006 del 21/08/2006 per la realizzazione di ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale*.

Il progetto di variante prevedeva l'ampliamento volumetrico del fabbricato, autorizzato con CE 71/2003, consistente nella soprelevazione di un livello sia del locale artigianale che del corpo servizi e la realizzazione di un nuovo volume, destinato a locale di sgombero dotato di servizio igienico, con accesso diretto dall'area cortilizia. Il livello in ampliamento del corpo servizi era destinato ad alloggio per il custode.

Di tali lavori solamente la realizzazione del locale di sgombero fu portata a termine.

• *Certificato di Agibilità Parziale n.1/2007 del 10/01/2007*.

Su richiesta della ditta esecutata, in data 10/01/2007 veniva rilasciato il certificato di agibilità per i soli lavori ultimati consistenti in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

- al piano terra - locale artigianale (con esclusione del soppalco in ferro), atrio, disimpegno, spogliatoio, due bagni e vano scala

- al primo piano - ufficio disimpegno e due bagni.

• *Pratica SUAPE 02433230923-27102021-1006.385740* (vedasi allegato A4)

Con pratica SUAPE codice univoco 02433230923-27102021-1006.385740 presentata il 28/10/2021, il fabbricato, per la porzione effettivamente realizzata, è stato suddiviso in due unità produttive autonomamente utilizzabili così definite:

- Unità A:

piano terra - locale artigianale (149,44 mq), deposito (39,77 mq), ripostiglio (12,16 mq) soppalchi (54,89 mq), blocco servizi (6,75 mq complessivi), vano scala con atrio d'ingresso (19,00 mq), locale di sgombero (40,46 mq) corredato di ripostiglio (1,40 mq) e WC (2,24 mq);

piano primo - ufficio (42,63 mq), ufficio (11,38 mq), disimpegno (1,68 mq), WC (9,50 mq), WC (5,47 mq), archivio (1,96 mq), due balconi (6,38 mq).

Appartengono all'unità A la rampa carrabile di accesso al lastrico solare e lo stesso lastrico.

- Unità B:

piano terra - locale di deposito (128,49 mq), soppalco (85,47 mq), blocco servizi (10,90 mq complessivi), ufficio (35,53 mq), ripostiglio (10,81 mq), disimpegno (3,04 mq), archivio (14,80 mq), WC (5,18 mq), WC (2,31 mq).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (avendo l'impianto elettrico subito modifiche consistenti, la dichiarazione di conformità allegata all'agibilità parziale dovrà essere aggiornata).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo presentato.

  Le incongruenze riscontrate derivano principalmente dal fatto che i lavori siano stati interrotti senza che le opere in progetto fossero state completate.

  Le differenze tra stato assentito e stato realizzato sono meglio individuate nell'allegato A6.

  In sintesi:

- non sono stati realizzati i blocchi servizi, sia dell'unità A che dell'unità B;
- sono stati realizzati parzialmente i soppalchi e non sono state realizzate le relative scale di collegamento;
- non è stata realizzata la modifica consistente nell'ampliamento dell'archivio, a discapito dell'ufficio, al piano terra dell'unità B;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

- è stata diminuita la superficie dell'unità B, a vantaggio dell'unità A, alla quale è stata annessa una porzione dell'unità B tramite la realizzazione di una partizione all'interno del locale deposito, l'apertura di un varco di collegamento tra lo stesso e il locale artigianale e la realizzazione di una scala precaria in legno di collegamento con il soppalco.

- è stata realizzata una tettoia, di facile rimozione, nell'area libera di pertinenza dell'unità A.

Le difformità riscontrate non determinano aumenti di volumetria.

L'inizio dei lavori comunicati con pratica SUAPE 02433230923-27102021-1006.385740 è datato 22/11/2021 e pertanto la stessa risulta ancora in corso di validità non essendo trascorsi i tre anni concessi per il termine dei lavori. Trascorso il termine del 22/11/2024, qualora i lavori non fossero stati eseguiti, sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia per il completamento delle opere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Est;

Fondazioni: fondazione continua a travi rovesce gettate in opera;

Strutture verticali: scheletro portante in c.a.;

Chiusure verticali: mattoni in laterizio tipo poroton nella zona uffici/servizi e pannelli prefabbricati autoportanti in c.a.p. nella zona prodizione;

Chiusure orizzontali: struttura mista in c.a. e laterizi nella zona uffici/servizi e pannelli prefabbricati autoportanti in c.a.p. nella zona prodizione;

Manto di copertura: guaina bituminosa;

Partizioni interne: tramezzi in laterizio forato;

Rivestimento pareti esterne: intonaco tradizionale in malta cementizia frattazzato con finitura civile fine e intonaco interno in malta bastarda frattazzato con finitura civile fine;

Pavimentazione: mattonelle in gres nella zona uffici/servizi e cls monolitico industriale nella zona prodizione;

Infissi: profilato in acciaio zincato e preverniciato con vetri doppi;

Impianto elettrico: sottotraccia nella zona uffici/servizi e in canaletta a vista nella zona prodizione;

Impianto idrico: impianto di adduzione e scarico realizzato sottotraccia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale identificato come **Unità A** e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc

TITOLARITÀ

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
  **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in data 8 novembre 2023 risultava occupato senza titolo dal signor **** Omissis ****.

L'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di custode giudiziario dell'immobile pignorato, ha provveduto al rilascio del bene, come da relazione di avvenuta liberazione del 07/03/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non risulta inserito in un contesto condominiale

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Certificato notarile, ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA)

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 15/10/2003 al 28/10/2021</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">CONVENZIONE PER CESSIONE DIRITTO DI PROPRIETA'</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ernesto Quinto Bassi</td><td>15/10/2003</td><td>87722</td><td>33572</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Dal 19/10/2000 al 15/10/2003</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Enrico Dolia</td><td>19/10/2000</td><td>102070</td><td>20289</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Cas.</td><td>Art.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria RR. II. di Cagliari</td><td>27/10/2000</td><td>31629</td><td>21001</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

Non essendo presente nella documentazione in atti, il sottoscritto ha acquisito l'atto di provenienza

Ultraventennale (vedasi allegato A1).

Si segnala che, come riportato nella relazione notarile del Dott. Carmelo Candore, in relazione al mappale 575 la cui fusione con i mappali 586 e 597 ha generato l'attuale particella 983, non risulta trascritto alcun passaggio da xxx al Comune di Settimo San Pietro. Tuttavia con atto di espropriazione per pubblica utilità del 30/06/2005 Rep.27/2005 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari registro generale n. 26062 e registro particolare n. 17392, il Comune di Settimo San Pietro ha ristabilito la continuità delle trascrizioni a posteriori.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 18/12/2023 (vedasi allegato A2), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 22/12/2005
  Reg. gen. 46128 - Reg. part. 8718
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.400,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 100.200,00
  Spese: € 100.200,00
  Interessi: € 4,20
  Rogante: Ernesto Quinto Bassi
  Data: 20/12/2005
  N° repertorio: 91678
  N° raccolta: 36015
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
  Iscritto a Cagliari il 07/07/2006
  Reg. gen. 29412 - Reg. part. 4995
  Quota: 1/1
  Importo: € 532.809,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 266.404,56
  Data: 27/06/2006
  N° repertorio: 312
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
  Iscritto a Cagliari il 22/09/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Reg. gen. 30516 - Reg. part. 5350
Quota: 1/1
Importo: € 1.281.760,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 640.880,02
Data: 16/09/2009
N° repertorio: 629

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
  Iscritto a Cagliari il 21/12/2010
  Reg. gen. 42487 - Reg. part. 10782
  Quota: 1/1
  Importo: € 57.248,50
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.624,25
  Percentuale interessi: 5,756 %
  Data: 15/12/2010
  N° repertorio: 923

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cagliari il 31/05/2010
  Reg. gen. 18477 - Reg. part. 11716
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cagliari il 28/10/2021
  Reg. gen. 34173 - Reg. part. 25283
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - IMMOBILE ARTIGIANALE IDENTIFICATO COME UNITA' B E UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA DELL'UNIONE EUROPEA, SNC

Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato a destinazione produttiva ubicato nella zona industriale di Settimo San Pietro, in località Is Argiddas – Via dell'unione Europea snc.

L'unità si sviluppa al piano terra del fabbricato, su due blocchi tra loro non direttamente comunicanti: la zona produzione/lavorazione, denominata locale di deposito, è composta da un ampio vano con altezza 5,57 m, in parte soppalcata, con accessi per gli automezzi. L'accesso a tale vano avviene attraverso un piazzale pavimentato, comune alle due unità A e B. Al piano terra del blocco prospettante sulla via dell'Unione Europea, si trova la zona uffici/servizi composta da un ufficio, un deposito, un locale archivio, due bagni con relativo disimpegno. Completa la consistenza dell'immobile una porzione di area cortilizia sul fronte del blocco uffici/servizi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con la via dell'Unione Europea, a nord-ovest con i mappali 582 e 590 del foglio 18, a sud-ovest con il mappale 1176 del foglio 18 e a sud-est con i mappali 576, 587 e 598 sempre del foglio 18.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	97,92 mq	103,86 mq	1	103,86 mq	5,53 m	Terra
Locale deposito	43,77 mq	48,15 mq	1	48,15 mq	5,53 m	Terra
Soppalco	41,95 mq	41,95 mq	0,20	8,39 mq	2,60 m	Soppalco
Soppalco	43,89 mq	43,89 mq	0,20	8,78 mq	2,60 m	Soppalco
Ufficio	38,96 mq	42,43 mq	1	42,43 mq	2,70 m	Terra
Ripostiglio	10,81 mq	13,13 mq	1	13,13 mq	2,70 m	Terra
Archivio	11,43 mq	13,19 mq	1	13,19 mq	2,70 m	Terra
Disimpegno	3,04 mq	3,33 mq	1	3,33 mq	2,70 m	Terra
Bagno	5,18 mq	6,88 mq	1	6,88 mq	2,70 m	Terra
WC	2,31 mq	2,79 mq	1	2,79 mq	2,70 m	Terra
Area libera	32,10 mq	32,10 mq	0,20	6,42 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**257,35 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**257,35 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione. Diverse porzioni di fabbricato risultano ancora allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Risultano comuni all'unità A (Bene 1) e all' unità B (Bene 2) l'area cortilizia di accesso pedonale dalla via dell'Unione Europea e l'area di manovra e parcheggio a nord-ovest del lotto. Tali porzioni comuni sono individuate catastalmente al Foglio 18, mappale 983, sub.7. Lo stesso sub. comprende erroneamente il vano scala di pertinenza esclusiva dell'unità A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	983	5		C2	5	292 mq		527,82	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	983				Ente Urbano		10 70			

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali in atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cagliari, sono emerse alcune difformità:

Nella planimetria catastale risultano rappresentati il blocco servizi e l'ampliamento del locale archivio, presenti nell'ultimo titolo abilitativo in atti ma di fatto mai realizzati, come pure la scala di collegamento con il soppalco.

Sarà pertanto necessario presentare una pratica di variazione al catasto fabbricati per aggiornare la planimetria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/01/1999** al **24/04/2001**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 364 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 22 40
Dal **24/04/2001** al **07/08/2002**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 597 (ex 364 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 75 Reddito agrario € 0,18
Dal **07/08/2002** al **15/10/2003**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 597 (ex 364 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 75 Reddito agrario € 0,18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Dal **15/10/2003** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 597 (ex 364 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 75 Reddito agrario € 0,18
Dal **19/02/1991** al **24/04/2001**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 181 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 20 55
Dal **24/04/2001** al **01/04/2003**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 586 (ex 181 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 49 Reddito agrario € 0,46
Dal **01/04/2003** al **15/10/2003**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 586 (ex 181 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 49 Reddito agrario € 0,46
Dal **15/10/2003** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 586 (ex 181 parte) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 49 Reddito agrario € 0,46
Dal **19/10/2000** al **24/04/2001**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 180 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 31 00
Dal **24/04/2001** al **15/10/2003**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 575 (ex 180 parte) Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 46 Reddito agrario € 127,00
Dal **15/10/2003** al **28/10/2004**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 575 (ex 180 parte) Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 46 Reddito agrario € 127,00
Dal **28/10/2004** al **30/06/2005**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 575 (ex 180 parte) Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 46 Reddito agrario € 127,00
Dal **30/06/2005** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 575 (ex 180 parte) Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 46 Reddito agrario € 127,00
Dal **07/11/2006** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 980 (ex 575)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 4 46
Dal **07/11/2006** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 982 (ex 597) Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1 75
Dal **07/11/2006** al **07/11/2006**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 981 (ex 586) Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 4 49
Dal **07/11/2006** al **05/04/2024**	****** Omissis ******	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 983 (fusione ex 980, ex 981 e ex 982) Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 10 70
Dal **30/12/2021** al **05/04/2024**	****** Omissis ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 983, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 292 mq Superficie catastale 267 mq Rendita € 527,82 Piano T-1

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento di pianificazione urbanistica vigente nel Comune di Settimo San Pietro è il PUC - Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con delibera del C.C. n. 27 del 26/07/1994 e pubblicato nel BURAS n. 29 del 27/08/1994. In tale piano il fabbricato oggetto di stima ricade in zona omogenea D - comparto D/4. Tali zone sono "è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario".

Con deliberazione del C.C. n.35 del 28/09/1999 è stato approvato il PIA - Piano Integrato d'Area nel quale ricade il comparto D/4 individuato nel PUC vigente. In tale strumento di programmazione il lotto oggetto di indagine è individuato, nel comparto D/4, con il n.15 e possiede una superficie di 1070 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile non 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 è dotato di agibilità parziale che andrebbe aggiornata in seguito alle modifiche eseguite con Pratica SUAPE 02433230923-27102021-1006.385740.

Il fabbricato oggetto di analisi è stato edificato in località Is Argiddas, su un lotto di 1070 mq identificato con il n.15 nel Piano Integrato d'Area del Comune di Settimo San Pietro. Tale area è stata ceduta in proprietà alla ditta esecutata con convenzione del 14/10/2003, Rep.87722 a rogito del Dott. Ernesto Quinto Bassi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Titoli abilitativi edilizi:

Su richiesta della ditta esecutata il Comune di Settimo San Pietro ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

• *Concessione edilizia n.71/2003 del 05/11/2003 per la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale*.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica contigui: un volume destinato a locale artigianale con altezza 5,70 m e un volume realizzato in aderenza al primo, e con questo comunicante, su due livelli fuori terra di altezza pari a 2,70 m, destinato a uffici, mensa e servizi.

• *Concessione edilizia di variante n.81/2006 del 21/08/2006 per la realizzazione di ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale*.

Il progetto di variante prevedeva l'ampliamento volumetrico del fabbricato, autorizzato con CE 71/2003, consistente nella soprelevazione di un livello sia del locale artigianale che del corpo servizi e la realizzazione di un nuovo volume, destinato a locale di sgombero dotato di servizio igienico, con accesso diretto dall'area cortilizia. Il livello in ampliamento del corpo servizi era destinato ad alloggio per il custode.

Di tali lavori solamente la realizzazione del locale di sgombero fu portata a termine.

• *Certificato di Agibilità Parziale n.1/2007 del 10/01/2007*.

Su richiesta della ditta esecutata, in data 10/01/2007 veniva rilasciato il certificato di agibilità per i soli lavori ultimati consistenti in:

- al piano terra - locale artigianale (con esclusione del soppalco in ferro), atrio, disimpegno, spogliatoio, due bagni e vano scala

- al primo piano - ufficio disimpegno e due bagni.

• *Pratica SUAPE 02433230923-27102021-1006.385740* (vedasi allegato A4)

Con pratica SUAPE codice univoco 02433230923-27102021-1006.385740 presentata il 28/10/2021, il fabbricato, per la porzione effettivamente realizzata, è stato suddiviso in due unità produttive autonomamente utilizzabili così definite:

- Unità A:

piano terra - locale artigianale (149,44 mq), deposito (39,77 mq), ripostiglio (12,16 mq) soppalchi (54,89 mq), blocco servizi (6,75 mq complessivi), vano scala con atrio d'ingresso (19,00 mq), locale di sgombero (40,46 mq) corredato di ripostiglio (1,40 mq) e WC (2,24 mq);

piano primo - ufficio (42,63 mq), ufficio (11,38 mq), disimpegno (1,68 mq), WC (9,50 mq), WC (5,47 mq), archivio (1,96 mq), due balconi (6,38 mq).

Appartengono all'unità A la rampa carrabile di accesso al lastrico solare e lo stesso lastrico.

- Unità B:

piano terra - locale di deposito (128,49 mq), soppalco (85,47 mq), blocco servizi (10,90 mq complessivi), ufficio (35,53 mq), ripostiglio (10,81 mq), disimpegno (3,04 mq), archivio (14,80 mq), WC (5,18 mq), WC (2,31 mq).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (avendo l'impianto elettrico subito modifiche consistenti, la dichiarazione di conformità allegata all'agibilità parziale dovrà essere aggiornata).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo presentato.

  Le incongruenze riscontrate derivano principalmente dal fatto che i lavori siano stati interrotti senza che le opere in progetto fossero state completate.

  Le differenze tra stato assentito e stato realizzato sono meglio individuate nell'allegato A6.

  In sintesi:

  - non sono stati realizzati i blocchi servizi, sia dell'unità A che dell'unità B;
  - sono stati realizzati parzialmente i soppalchi e non sono state realizzate le relative scale di collegamento;
  - non è stata realizzata la modifica consistente nell'ampliamento dell'archivio, a discapito dell'ufficio, al piano terra dell'unità B;
  - è stata diminuita la superficie dell'unità B, a vantaggio dell'unità A, alla quale è stata annessa una porzione dell'unità B tramite la realizzazione di una partizione all'interno del locale deposito, l'apertura di un varco di collegamento tra lo stesso e il locale artigianale e la realizzazione di una scala precaria in legno di collegamento con il soppalco.
  - è stata realizzata una tettoia, di facile rimozione, nell'area libera di pertinenza dell'unità A.

Le difformità riscontrate non determinano aumenti di volumetria.

L'inizio dei lavori comunicati con pratica SUAPE 02433230923-27102021-1006.385740 è datato 22/11/2021 e pertanto la stessa risulta ancora in corso di validità non essendo trascorsi i tre anni concessi per il termine dei lavori. Trascorso il termine del 22/11/2024, qualora i lavori non fossero stati eseguiti, sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia per il completamento delle opere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Est;

Fondazioni: fondazione continua a travi rovesce gettate in opera;

Strutture verticali: scheletro portante in c.a.;

Chiusure verticali: mattoni in laterizio tipo poroton nella zona uffici/servizi e pannelli prefabbricati autoportanti in c.a.p. nella zona prodizione;

Chiusure orizzontali: struttura mista in c.a. e laterizi nella zona uffici/servizi e pannelli prefabbricati autoportanti in c.a.p. nella zona prodizione;

Manto di copertura: guaina bituminosa;

Partizioni interne: tramezzi in laterizio forato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Rivestimento pareti esterne: intonaco tradizionale in malta cementizia frattazzato con finitura civile fine e intonaco interno in malta bastarda frattazzato con finitura civile fine;

Pavimentazione: mattonelle in gres nella zona uffici/servizi e cls monolitico industriale nella zona prodizione;

Infissi: profilato in acciaio zincato e preverniciato con vetri doppi;

Impianto elettrico: sottotraccia nella zona uffici/servizi e in canaletta a vista nella zona prodizione;

Impianto idrico: impianto di adduzione e scarico realizzato sottotraccia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale identificato come **Unità B** e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
  **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in data 8 novembre 2023 risultava occupato senza titolo dal signor **** Omissis ****.

L'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di custode giudiziario dell'immobile pignorato, ha provveduto al rilascio del bene, come da relazione di avvenuta liberazione del 07/03/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non risulta inserito in un contesto condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si formano due differenti lotti in quanto l'immobile, con pratica edilizia SUAPE 02433230923-27102021-1006.385740 è stato frazionato in due unità produttive indipendenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

LOTTO 1

Bene N° 1 - Immobile artigianale identificato come unità A e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc
Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato a destinazione produttiva ubicato nella zona industriale di Settimo San Pietro in località Is Argiddas – Via dell'unione Europea snc.

L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra: al piano terra la zona produzione/lavorazione è composta da un ampio vano con altezza 5,57 m, con accessi per gli automezzi, e da due locali di deposito parzialmente soppalcati. Al piano primo, raggiungibile per mezzo di un vano scala, con accesso dall'area cortilizia di pertinenza esclusiva, si trova la zona uffici/servizi composta da due vani, un ripostiglio, due bagni e due balconi. Completano la consistenza dell'immobile il lastrico solare carrabile, raggiungibile per mezzo di una rampa, e un locale di sgombero al piano terra, dotato di servizio igienico, con accesso indipendente dall'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 18, Part. 983, Sub. 2, Categoria F5
- Fg. 18, Part. 983, Sub. 3, Categoria F5
- Fg. 18, Part. 983, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 255.250,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima detto "sintetico-comparativo", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui il bene è situato (localizzazione, collegamenti, attrezzature etc,), dei riscontri delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori di mercato con quelli indicati nelle pubblicazioni di settore, che analizzano l'andamento del mercato immobiliare dei capannoni artigianali nei vari centri dell'area metropolitana di Cagliari, si può supporre un valore unitario di mercato, riferito alla superficie commerciale, pari a 600 €/mq.

Tale valore unitario di mercato deve essere adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che differenziano il fabbricato in oggetto da un fabbricato ordinario. Nello specifico occorre tenere conto dello stato di manutenzione mediocre del fabbricato per il quale si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0.85 che tenga conto anche dei lavori di finitura non ultimati.

Pertanto moltiplicando il valore di mercato per il coefficiente correttivo si ottiene:

Vu = Valore Unitario = 600 €/mq x 0.85 = 510 €/mq

Come riportato nel paragrafo *Regolarità Edilizia*, rispetto all'ultimo titolo abilitativo sono state riscontrate alcune difformità meglio descritte nello stesso paragrafo. Al fine di ripristinare la corretta separazione tra le due unità derivate dal frazionamento assentito, occorrerà demolire il muro di separazione realizzato nel locale di deposito (identificato con il n.3 nell'allegato A6) e ricostruire integralmente la separazione tra lo stesso locale di deposito e il locale artigianale (identificato con il n.4 nell'allegato A6). L'importo dei lavori di muratura, necessari al ripristino di cui sopra, considerando prezzi medi applicati nell'area metropolitana di Cagliari, è quantificabile in 5.000,00 €. Si può ritenere corretto dividere la competenza di tale somma in parti uguali tra l'unità A e l'unità B.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Costi adeguamento	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc	505,42 mq	510,00 €/mq	€ 257.764,20	100,00	€ 2.500,00	€ 255.264,20
					Valore di stima:	€ 255.264,20
					Valore di stima arrotondato	€ 255.250,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Immobile artigianale identificato come unità B e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc
Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato a destinazione produttiva ubicato nella zona industriale di Settimo San Pietro, in località Is Argiddas – Via dell'unione Europea snc.

L'unità si sviluppa al piano terra del fabbricato, su due blocchi tra loro non direttamente comunicanti: la zona produzione/lavorazione, denominata locale di deposito, è composta da un ampio vano con altezza 5,57 m, in parte soppalcata, con accessi per gli automezzi. L'accesso a tale vano avviene attraverso un piazzale pavimentato, comune alle due unità A e B. Al piano terra del blocco prospettante sulla via dell'Unione Europea, si trova la zona uffici/servizi composta da un ufficio, un deposito, un locale archivio, due bagni con relativo disimpegno. Completa la consistenza dell'immobile una porzione di area cortilizia sul fronte del blocco uffici/servizi.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 18, Part. 983, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 153.123,25

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima detto "sintetico-comparativo", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui il bene è situato (localizzazione, collegamenti, attrezzature etc,), dei riscontri delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori di mercato con quelli indicati nelle pubblicazioni di settore, che analizzano l'andamento del mercato immobiliare dei capannoni artigianali nei vari centri dell'area metropolitana di Cagliari, si può supporre un valore unitario di mercato, riferito alla superficie commerciale, pari a 600 €/mq.

Tale valore unitario di mercato deve essere adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che differenziano il fabbricato in oggetto da un fabbricato ordinario. Nello specifico occorre tenere conto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

dello stato di manutenzione mediocre del fabbricato per il quale si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0.85 che tenga conto anche dei lavori di finitura non ultimati.

Pertanto moltiplicando il valore di mercato per il coefficiente correttivo si ottiene:

Vu = Valore Unitario = 600 €/mq x 0.85 = 510 €/mq

Come riportato nel paragrafo *Regolarità Edilizia*, rispetto all'ultimo titolo abilitativo sono state riscontrate alcune difformità meglio descritte nello stesso paragrafo. Al fine di ripristinare la corretta separazione tra le due unità derivate dal frazionamento assentito, occorrerà demolire il muro di separazione realizzato nel locale di deposito (identificato con il n.3 nell'allegato A6) e ricostruire integralmente la separazione tra lo stesso locale di deposito e il locale artigianale (identificato con il n.4 nell'allegato A6). L'importo dei lavori di muratura, necessari al ripristino di cui sopra, considerando prezzi medi applicati nell'area metropolitana di Cagliari, è quantificabile in 5.000,00 €. Si può ritenere corretto dividere la competenza di tale somma in parti uguali tra l'unità A e l'unità B.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Costi adeguamento	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc	257,35 mq	510,00 €/mq	€ 131.248,50	100,00	€ 2.500,00	€ 128.748,50
					Valore di stima:	€ 128.748,50
					Valore di stima arrotondato:	€ 128.750,00

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 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lecca Filippo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

LOTTO 1

Bene N° 1 - Immobile artigianale identificato come unità A e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc

Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato a destinazione produttiva ubicato nella zona industriale di Settimo San Pietro in località Is Argiddas – Via dell'unione Europea snc.

L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra: al piano terra la zona produzione/lavorazione è composta da un ampio vano con altezza 5,57 m, con accessi per gli automezzi, e da due locali di deposito parzialmente soppalcati. Al piano primo, raggiungibile per mezzo di un vano scala, con accesso dall'area cortilizia di pertinenza esclusiva, si trova la zona uffici/servizi composta da due vani, un ripostiglio, due bagni e due balconi. Completano la consistenza dell'immobile il lastrico solare carrabile, raggiungibile per mezzo di una rampa, e un locale di sgombero al piano terra, dotato di servizio igienico, con accesso indipendente dall'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 18, Part. 983, Sub. 2, Categoria F5
- Fg. 18, Part. 983, Sub. 3, Categoria F5
- Fg. 18, Part. 983, Sub. 6, Categoria C2

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

Lo strumento di pianificazione urbanistica vigente nel Comune di Settimo San Pietro è il PUC - Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con delibera del C.C. n. 27 del 26/07/1994 e pubblicato nel BURAS n. 29 del 27/08/1994. In tale piano il fabbricato oggetto di stima ricade in zona omogenea D - comparto D/4. Tali zone sono "è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario".

Con deliberazione del C.C. n.35 del 28/09/1999 è stato approvato il PIA - Piano Integrato d'Area nel quale ricade il comparto D/4 individuato nel PUC vigente. In tale strumento di programmazione il lotto oggetto di indagine è individuato, nel comparto D/4, con il n.15 e possiede una superficie di 1070 mq.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Immobile artigianale identificato come unità B e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc

Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato a destinazione produttiva ubicato nella zona industriale di Settimo San Pietro, in località Is Argiddas – Via dell'unione Europea snc.

L'unità si sviluppa al piano terra del fabbricato, su due blocchi tra loro non direttamente comunicanti: la zona produzione/lavorazione, denominata locale di deposito, è composta da un ampio vano con altezza 5,57 m, in parte soppalcata, con accessi per gli automezzi. L'accesso a tale vano avviene attraverso un piazzale pavimentato, comune alle due unità A e B. Al piano terra del blocco prospettante sulla via dell'Unione Europea, si trova la zona uffici/servizi composta da un ufficio, un deposito, un locale archivio, due bagni con relativo disimpegno. Completa la consistenza dell'immobile una porzione di area cortilizia sul fronte del blocco uffici/servizi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 18, Part. 983, Sub. 5, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Lo strumento di pianificazione urbanistica vigente nel Comune di Settimo San Pietro è il PUC - Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con delibera del C.C. n. 27 del 26/07/1994 e pubblicato nel BURAS n. 29 del 27/08/1994. In tale piano il fabbricato oggetto di stima ricade in zona omogenea D - comparto D/4. Tali zone sono "è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario". Con deliberazione del C.C. n.35 del 28/09/1999 è stato approvato il PIA - Programma Integrato d'Area nel quale ricade il comparto D/4 individuato nel PUC vigente. In tale strumento di programmazione il lotto oggetto di indagine è individuato con il n.15 e possiede una superficie di 1070 mq.

Lo strumento di pianificazione urbanistica vigente nel Comune di Settimo San Pietro è il PUC - Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con delibera del C.C. n. 27 del 26/07/1994 e pubblicato nel BURAS n. 29 del 27/08/1994. In tale piano il fabbricato oggetto di stima ricade in zona omogenea D - comparto D/4. Tali zone sono "è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario".

Con deliberazione del C.C. n.35 del 28/09/1999 è stato approvato il PIA - Piano Integrato d'Area nel quale ricade il comparto D/4 individuato nel PUC vigente. In tale strumento di programmazione il lotto oggetto di indagine è individuato, nel comparto D/4, con il n.15 e possiede una superficie di 1070 mq.

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 352/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 983, Sub. 2, Categoria F5 - Fg. 18, Part. 983, Sub. 3, Categoria F5 - Fg. 18, Part. 983, Sub. 6, Categoria C2	**Superficie**	505,42 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione. Diverse porzioni di fabbricato risultano ancora allo stato grezzo.		
Descrizione:	Immobile artigianale identificato come unità A e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato a destinazione produttiva ubicato nella zona industriale di Settimo San Pietro in località Is Argiddas – Via dell'unione Europea snc. L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra: al piano terra la zona produzione/lavorazione è composta da un ampio vano con altezza 5,57 m, con accessi per gli automezzi, e da due locali di deposito parzialmente soppalcati. Al piano primo, raggiungibile per mezzo di un vano scala, con accesso dall'area cortilizia di pertinenza esclusiva, si trova la zona uffici/servizi composta da due vani, un ripostiglio, due bagni e due balconi. Completano la consistenza dell'immobile il lastrico solare carrabile, raggiungibile per mezzo di una rampa, e un locale di sgombero al piano terra, dotato di servizio igienico, con accesso indipendente dall'area cortilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	-		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 983, Sub. 5, Categoria C2	**Superficie**	257,35 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione. Diverse porzioni di fabbricato risultano ancora allo stato grezzo.		
Descrizione:	Immobile artigianale identificato come unità B e ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via dell'Unione Europea, snc		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da

	Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato a destinazione produttiva ubicato nella zona industriale di Settimo San Pietro, in località Is Argiddas – Via dell'unione Europea snc. L'unità si sviluppa al piano terra del fabbricato, su due blocchi tra loro non direttamente comunicanti: la zona produzione/lavorazione, denominata locale di deposito, è composta da un ampio vano con altezza 5,57 m, in parte soppalcata, con accessi per gli automezzi. L'accesso a tale vano avviene attraverso un piazzale pavimentato, comune alle due unità A e B. Al piano terra del blocco prospettante sulla via dell'Unione Europea, si trova la zona uffici/servizi composta da un ufficio, un deposito, un locale archivio, due bagni con relativo disimpegno. Completa la consistenza dell'immobile una porzione di area cortilizia sul fronte del blocco uffici/servizi.
Vendita soggetta a IVA:	-
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LECCA FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fed293d8e4e67844d3e98b2846605da