TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N.20/2014 RIUNITA ALLA 154/2014

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted]

DEBITORI: [redacted]

RELAZIONE

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.sa Mameli Paola Maria Grazia

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Lilliu

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 2469
Dr. Ing. Paolo Lilliu

Dott. Ing. Paolo Lilliu - via F. Turati n. 4/D - 09045 Quartu S.E. - tel. 3388728044

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

01) PREMESSA

Con provvedimento in data 08 gennaio 2018 **(All.to 1)** il Giudice delle Esecuzioni dott. Enzo Luchi, nominava me sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista con studio in Quartu S.E., via F. Turati n. 4/D, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 20/2014, riunita alla 154/2014 promossa da [redacted]., nei confronti di [redacted] e dopo il giuramento di rito mi conferiva il seguente

MANDATO

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al Creditore pignorante quelle mancanti o inidonei;

   1a) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

1b) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R.06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

1c) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)
3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4) **Proceda** ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice delle

esecuzioni, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità a mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

   Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

6) **Dica** se è possibile vendere i beni in più lotti; provveda in questo caso alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

7) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietarie la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del c.p.c. e dall'art. 846 del c.c. e dalla L. 03 giugno 1940 n. 1078

8) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dall'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

9) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale.

10) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

11) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) **Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

13) **Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) Predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Nota del Consulente:

a) in data 09/10/2018 il sottoscritto inviava al Giudice delle esecuzioni

richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale, a causa delle numerose difficolta incontrate. Con provvedimento del 15/11/2019 il giudice delle esecuzioni rinviava l'udienza al 13/06/2019.

b) In data 20/01/2019 il sottoscritto, poiché nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali incontrava numerose difficoltà a causa del consistente numero di immobili da stimare ricadenti nella procedura, ubicati in più Comuni, e in particolare Cagliari, Quartu Sant'Elena e Capoterra, al fine di poter espletare l'incarico in tempi più brevi, inviava al Giudice delle esecuzioni richiesta di poter procedere alla stima limitatamente agli immobili ricadenti in Comune di Cagliari e Quartu Sant'Elena.

In data 18/03/2019, il Giudice delle Esecuzioni, con provvedimento del 18/03/2019 autorizzava il sottoscritto a procedere alla stima degli immobili ricadenti **nei Comuni di Cagliari e Quartu Sant'Elena** e provvedeva con atto separato alla nomina di altro consulente tecnico, rinviando l'udienza al 30/01/2020.

c) in data 02/12/2019 il sottoscritto inviava al Giudice delle esecuzioni richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale, a causa delle numerose difficolta incontrate. Con provvedimento il giudice delle esecuzioni rinviava l'udienza al 11/06/2020.

d) Con provvedimento in data 22/05/2020 il giudice delle esecuzioni rinviava l'udienza al 23/02/2021.

*****

02) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Sulla base della documentazione in atti (certificato notarile) e dall'aggiornamento ipocatastale effettuato dallo scrivente, gli immobili

ricadenti nella procedura risultano essere:

A) <u>In Comune di Cagliari, via Darwin n. 2-4 angolo via Freud</u>

<u>proprietà 1/1</u> [redacted]

1) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 2**, cat. C/1, mq. 262, piano T, rendita € 9.147,07.
2) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 3**, cat. C/1, mq. 25, piano T, rendita € 750,15.
3) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 4**, cat. C/1, mq. 31, piano T, rendita € 930,19.
4) **Immobile uso alberghiero** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 5**, cat. D/2, piani S1-T-1-2, rendita € 63.470,00.
5) **Immobile uso commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 6**, cat. D/8, piano T, rendita € 14.386,00.
6) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 7**, cat. C/1, mq. 49, piano S1, rendita € 1.085,64.
7) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 8**, cat. C/1, mq. 49, piano S1, rendita € 1.085,64.
8) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 9**, cat. C/1, mq. 22, piano S1, rendita € 487,43.
9) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 10** cat. C/1, mq. 21, piano S1, rendita € 465,28.
10) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 11** cat. C/1, mq. 20, piano S1, rendita € 443,12.
11) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp.**

1702 (ex 1273) **sub. 12**, cat. C/1, mq. 22, piano S1, rendita € 487,43.

12) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 16,** cat. C/1, mq. 20, piano S1, rendita € 443,12.

13) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 17,** cat. C/1, mq. 20, piano S1, rendita € 443,12.

14) **Cabina elettrica** distinta in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 20,** cat. D/1, piano T, rendita € 190,00.

15) **Cabina elettrica** distinta in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 21** cat. D/1, piano T, rendita € 304,00.

16) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 23,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

17) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 24,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

18) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 25,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

19) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 26,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

20) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 27,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

21) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 28,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

22) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 29,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

23) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati a **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 30,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

24) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 31,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

25) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 32,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

26) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 33,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

27) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 34,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

28) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 35,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

29) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 36,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

30) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 37,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

31) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 38,** cat. C/6, mq. 11, piano S1, rendita € 45,45.

32) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 39,** cat. C/6, mq. 9, piano S1, rendita € 37,18.

33) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 40,** cat. C/6, mq. 8, piano S1, rendita € 33,06.

34) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 41,** cat. C/6, mq. 8, piano S1, rendita € 33,06.

35) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 42,** cat. C/6, mq. 10, piano S1, rendita € 41,32.

36) Posto auto distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex

1273) **sub. 43,** cat. C/6, mq. 10, piano S1, rendita € 41,32.

37) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 44,** cat. C/6, mq. 9, piano S1, rendita € 37,18.

38) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 45,** cat. C/6, mq. 8, piano S1, rendita € 33,06.

39) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 46,** cat. C/6, mq. 8, piano S1, rendita € 33,06.

40) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702** (ex 1273) **sub. 54** cat. C/1, mq. 82, piano S1, rendita € 1.816,79.

Si precisa che il sub. 54 deriva dalla fusione dei subb. 13-14-15-50 a seguito di variazione catastale del 17/06/2004 protocollo n. CA0217379.

Nota del Consulente: suddetti immobili con Variazione catastale del 19/02/2015 prot. n. CA0036092, per bonifica identificativo catastale, l'attuale **mapp. 1702** sostituiva il **1273**, rimanendo invariati sezione, foglio e subalterno. Essi sono parte integrante del fabbricato edificato su area distinta in catasto al fg. 21 mapp. 68, Ente Urbano, di are 43.41, già mappale 68 di are 42.81.

Si precisa infine che sono presenti altre unità identificate in catasto come beni comuni identificati alla **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 subalterni:**

- **18** (spazio di manovra ai subb. da 23 al 46)
- **19** (rampa di accesso al p. interrato)
- **47** (corte comune ai subb. 7, 8, 9, 10, 11, 22)
- **48** (porticato comune ai subb. 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 22)
- **49** (corte comune ai subb. 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 22)
- **50** (corridoio comune ai subb. 13, 14, 15)

- **51** (Riserva idrica antincendio)
- **52** (vano pompe antincendio),
- **53** (ingresso comune ai subb. 5 e 6)
- **22** (corpo servizi comune ai subb. 7, 8, 9, 10, 11)

  Si segnala che tale l'immobile identificato con il **sub. 22** rappresenta un corpo servizi comune ai subb. 7-8-9-10-11. Tale subalterno è indicato nell'elaborato planimetrico in atti in catasto ma non nell'elenco attuale immobili del mapp. 1702; la sua rappresentazione grafica è presente nelle planimetrie catastali dei sub. 7-8-9-10-11.

****

B) <u>In Comune di Quartu Sant'Elena (CA), via Strauss n. 17, proprietà 1/1</u> [redacted]

- **Abitazione** distinta in catasto fabbricati **fg. 52 mapp. 4444** (ex 741) **sub. 9**, cat. A/2, vani 7, scala B, piano T, rendita € 560,36. All'appartamento accede un posto auto scoperto nel cortile interno posto al piano terra.

  Tale immobile è parte integrante di un fabbricato insistente su area distinta in catasto al fg. 52 mappali: 321/D – 321/E – 321/G – 688 – 687 – 686. Denuncia U.T.E. prot. 1126 del 31.12.1975.

  <u>Nota del Consulente</u>: con Variazione catastale d'ufficio del 12/09/2014 prot. n. CA0178046, per bonifica identificativo catastale, l'attuale mapp. **4444** sostituiva il **741**, rimanendo invariati foglio e subalterno.

*****

C) <u>In Comune di Quartu Sant'Elena (CA), via Salieri n. 16, proprietà 6/9</u> [redacted] **, 1/9** [redacted] **, 1/9** [redacted] **e 1/9** [redacted]

1) **Locale deposito**, distinto in catasto fabbricati **fg. 52 mapp. 4444** (ex 741) **sub. 17**, cat. C/2, mq. 638, piano S1, rendita € 1.911,10.
2) **Locale deposito** distinto in catasto fabbricati **fg. 52 mapp. 4444** (ex 741) **sub. 18**, cat. C/2, mq. 124, piano S1, rendita € 371,44.

Si precisa che suddetti immobili catastalmente risultano attualmente intestati a [redacted] Poiché [redacted] è deceduta le quote di eredità spettano a coniuge e figli. Non risulta tuttavia trascritta in conservatoria la domanda di successione.

Nota del Consulente: con Variazione catastale d'ufficio del 12/09/2014 prot. CA0178046, per bonifica identificativo catastale, l'attuale mapp. **4444** sostituiva il **741**, rimanendo invariati foglio e subalterno.

*****

03) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E RISPOSTA AI QUESITI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, sez. Conservatoria dei RR.II. e Catasto, al fine di verificare la reale consistenza immobiliare della ditta fallita per poi procedere al sopralluogo di rito presso l'immobile per verificare lo stato dei luoghi e valutarne lo stato conservativo e manutentivo. Successivamente sono stati effettuati gli accessi agli atti presso gli uffici Edilizia Privata dei Comuni di Cagliari e Quartu Sant'Elena per reperire la documentazione necessaria per accertare la conformità urbanistica degli immobili

In data 31/01/2019 il sottoscritto inviava al debitore sig. [redacted] raccomandata con avviso di ricevimento n.15024850617-9. In tale nota

comunicava che il giorno 14/02/2019, alle ore 10.00, avrebbe dato inizio alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo di rito presso gli immobili ricadenti nella esecuzione, siti in Cagliari, via Freud angolo via Darwin n. 2-4, per verificare personalmente lo stato dei luoghi e valutarne lo stato conservativo Suddetta raccomandata non fu mai ritirata presso gli uffici postali e pertanto restituita al mittente. Successivamente, ottenuto il recapito telefonico [redacted]. [redacted], il sottoscritto contattava lo stesso e fissava il primo sopralluogo presso l'immobile in Cagliari il 01 aprile 2019. I successivi furono effettuati il 02, 04, 05 aprile e il 15 maggio.

Il sopralluogo presso gli immobili in Quartu Sant'Elena fu effettuato il 31 luglio 2019.

****

04) QUESITO N. 1: ***Verifichi,*** *prima di ogni altra attività, la completezza della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c……omissis.*

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa. Tuttavia si è riscontrato che gli identificativi catastali degli immobili ubicati in Cagliari e Quartu Sant'Elena sono stati variati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate–Territorio (**vedi paragrafo 02**). Tali variazioni non hanno compromesso la loro identificazione. Di seguito sono elencati i titoli di provenienza al ventennio degli immobili ricadenti nella procedura.

*****

- ***Quesito n. 1a): predisponga,*** *sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

04.1) TRASCRIZIONE (Provenienza degli immobili): **Atto di Compravendita** del 29.06.2004, rogito Dott. [redacted], rep. 30283, racc. 14726; trascritto a Cagliari il 23.07.2004, R.G. 27191, R.P. 19008 **(all.to 2).**

Favore: [redacted] propr. 1/1

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, via Freud:

1) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 2**, cat. C/1, piano T.
2) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 7**, cat. C/1, piano S1.
3) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 8**, cat. C/1, piano S1.
4) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 9**, cat. C/1, piano S1.
5) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 10** cat. C/1, piano S1.
6) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 11** cat. C/1, piano S1.
7) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 23,** cat. C/6, piano S1.
8) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 24,** cat. C/6, piano S1.
9) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 25,** cat. C/6, piano S1.

10) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 26,** cat. C/6, piano S1.
11) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 27,** cat. C/6, piano S1.
12) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 28,** cat. C/6, piano S1.
13) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 29,** cat. C/6, piano S1.
14) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 30,** cat. C/6, piano S1.
15) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 31,** cat. C/6, mq. 11.
16) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 32,** cat. C/6, piano S1.
17) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 33,** cat. C/6, piano S1.
18) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 34,** cat. C/6, piano S1.
19) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 35,** cat. C/6, piano S1.
20) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 36,** cat. C/6, piano S1.
21) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 37,** cat. C/6, mq. 11.

Nota: Presenza di altro immobile non ricadente nella procedura.

Pervenuto al venditore con Atto di Riscatto del 29.06.2004, rep. 30282, trascritto a Cagliari il 23.07.2004, R.G. 27190, R.P. 19007

*****

04.2) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **Atto di Riscatto** del 29.06.2004, rogito Dott. [redacted], rep. 30282, racc. 14725; trascritto a Cagliari il 23.07.2004, R.G. 27190, R.P. 19007.

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, via Freud, propr. 1/1:

1) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 2**, cat. C/1, piano T.
2) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 7**, cat. C/1, piano S1.
3) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 8**, cat. C/1, piano S1.
4) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 9**, cat. C/1, piano S1.
5) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 10** cat. C/1, piano S1.
6) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 11** cat. C/1, piano S1.
7) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 23,** cat. C/6, piano S1.

8) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 24,** cat. C/6, piano S1.
9) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 25,** cat. C/6, piano S1.
10) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 26,** cat. C/6, piano S1.
11) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 27,** cat. C/6, piano S1.
12) **Posto auto,** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 28,** cat. C/6, piano S1.
13) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 29,** cat. C/6, piano S1.
14) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 30,** cat. C/6, piano S1.
15) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati a**sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 31,** cat. C/6, mq. 11.
16) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 32,** cat. C/6, piano S1.
17) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 33,** cat. C/6, piano S1.
18) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 34,** cat. C/6, piano S1.
19) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 35,** cat. C/6, piano S1.
20) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati a**sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 36,**

cat. C/6, piano S1.

21) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 37,** cat. C/6, mq. 11.

Pervenuto al venditore con Atto di Compravendita del 10.02.1994, rep. 24371, trascritto il 03.03.1994, R.G. 4464, R.P. 3010.

*****

04.3) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale: **Atto di Compravendita** del 10.02.1994, rogito Dott. [redacted], rep. 24371; trascritto a Cagliari il 03.03.1994, R.G. 4464, R.P. 3010.

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, via Freud, propr. 1/1:

- Porzione di fabbricato distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, fg. 21** mapp. **1273** subalterni: **2, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37.**

****

04.4) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale: **Atto di Mutamento di ragione sociale** del 02.02.1990, rogito Dott. [redacted], rep. 219239; trascritto a Cagliari il 13.02.1991, R.G. 4028, R.P. 3146.

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, proprietà 1/1:

Terreno edificabile con accesso dalla via Dei Salinieri, distinto in catasto terreni

al fg. 21, mapp. 68 di are 42.81.

*****

04.5) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **Atto di Compravendita** sottoposta a condizione sospensiva del 12.04.1989, rogito Dott. [redacted], rep. 196460 racc. 12533; trascritto a Cagliari il 20.04.1989, R.G. 10652, R.P. 8354.

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, **proprietà 1/1:**

- Terreno edificabile con accesso dalla via Dei Salinieri o dal prolungamento della via Baccelli, distinto in catasto terreni al fg. 21, mapp. 68 (ex 68/L) di are 42.81.

Si precisa che la società [redacted], con Atto di mutamento di denominazione sociale del 02.02.1990, rep. 219239, trascritto il 13.02.1991 RG. 4028, RP. 3146 diveniva [redacted] stesso codice fiscale.

Nota del Consulente: su tale terreno è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili distinti in catasto fabbricati al **fg. A/21, mapp. 1273** (ora 1702) subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 54, ricadenti nella procedura, sono parte integrante.

Annotazione di Avveramento condizione sospensiva trascritta il 30.05.1990, RG. 14603, RP. 2165

*****

04.6) TRASCRIZIONE (Provenienza degli immobili): **Atto di Compravendita** del 20.05.1976, rogito Dott. [redacted], rep. 39521, racc. 18284; trascritto a Cagliari il 18.06.1976, R.G. 9598, R.P. 8356 **(all.to 2)**.

Favore: [redacted].

Contro: [redacted]

In Comune di Quartu S. Elena, loc. Perda Bona propr. 1/1 in sep. Beni.

- **Appartamento** posto al piano terra composto da 4 vani utili cucina, bagno, w.c., disimpegno e ingresso e annessa terrazza. Insistente su area distinta in catasto al **fg. 52 mappali: 321/D – 321/E – 321/G – 688 – 687 – 686**. Denuncia U.T.E. prot. 1126 del 31.12.1975. Suddetto immobile è identificato attualmente in catasto fabbricati al **fg. 52, mapp. 4444** (ex 741) **sub. 9.**

Presenza di altri immobili non ricadenti nella procedura

Nota del Consulente: nell'atto di compravendita si precisa che all'appartamento accede un posto auto scoperto ubicato al piano terra nel cortile interno. Tale posto auto non risulta censito in catasto. Come confermato dal sig. [redacted] e dall'amministratore del condominio, il cortile interno risulterebbe un'area condominiale nella quale sono stati individuati i posti auto e assegnati ai condomini in comune accordo. Il posto auto assegnato all'appartamento ricadente nella procedura non risulta pertanto oggetto di compravendita. Per la sua individuazione si fa riferimento alla pianta allegata all'atto e in quella che ha fornito il Sig. [redacted] in quest'ultima **(all.to 4**) il posto risulta identificato con il n. 11. Tali piante non sono tuttavia da considerare ufficiali in quanto non inserite agli atti catastali.

*****

0.4.7) **TRASCRIZIONE** (Provenienza degli immobili): **Atto di Compravendita** del 15.06.1976, rogito Dott. [redacted], rep. 39577, racc. 18314; trascritto a Cagliari il 02.07.1976, R.G. 10250, R.P. 8878 **(all.to 2)**.

Favore: [redacted] propr. 1/2 in sep. Beni.

[redacted] propr. 1/2 in sep. Beni

Contro: [redacted]. 1 – Quartu S.Elena

In Comune di Quartu S.Elena, loc. Perda Bona.

- **Vano cantina** di mq. 670 ca. insistente su area distinta in catasto al **fg. 52 mappali: 321/D – 321/E – 321/G – 688 – 687 – 686**. Denuncia U.T.E. prot. 266 del 18.03.1976. Nell'atto si precisa che viene costtituita servitù di passaggio perpetua per l'accesso alla strada pubblica.

Nota del Consulente: suddetto immobile è identificato attualmente in catasto fabbricati al **fg. 52, mapp. 4444** (ex 741) **sub. 17**

*****

0.4.8) **TRASCRIZIONE** (Provenienza degli immobili): **Atto di Compravendita** del 19.10.1976, rogito Dott. [redacted], rep. 39919, racc. 18528; trascritto a Cagliari il 26.10.1976, RG. 16426, RP. 14005 **(all.to 2)**.

Favore: [redacted], propr. 1/2 in sep. Beni.

[redacted], propr. 1/2 in sep. Beni

Contro: [redacted] – Quartu S.Elena

In Comune di Quartu S.Elena, loc. Perda Bona.

- **Vano cantina** di mq. 110 ca. insistente su area distinta in catasto al **fg. 52 mappali: 321/D – 321/E – 321/G – 688 – 687 – 686**. Denuncia U.T.E. prot. 755 del 30.09.1976

Nota del Consulente: suddetto immobile è identificato attualmente in catasto fabbricati al **fg. 52, mapp. 4444 (ex 741) sub. 18**

*****

04.9) TRASCRIZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13.03.2014, disposto dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, rep. 1830, trascritto il 21.03.2014, R.G. 6635, R.P. 5352 **(all.to 2)**:

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, via Darwin n. 2-4 proprietà 1/1

1) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 2**, cat. C/1, mq. 262, piano T
2) **Locale commerciale**, distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 3**, cat. C/1, mq. 25, piano T.
3) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 4**, cat. C/1, mq. 31, piano T.
4) **Immobile uso alberghiero** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 5**, cat. D/2, piani S1-T-1-2-3.
5) **Immobile uso commerciale**, distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 6**, cat. D/8, piani T.
6) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 7**, cat. C/1, mq. 49, piano S1.
7) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 8**, cat. C/1, mq. 49, piano S1.
8) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 9**, cat. C/1, mq. 22, piano S1.

9) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 10** cat. C/1, mq. 21, piano S1.

10) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 11** cat. C/1, mq. 20, piano S1.

11) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 12**, cat. C/1, mq. 22, piano S1.

12) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 16,** cat. C/1, mq. 20, piano S1.

13) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 17,** cat. C/1, mq. 20, piano S1.

14) **Immobile uso industriale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 20,** cat. D/1, piano T.

15) **Immobile uso industriale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 21** cat. D/1, piano T.

16) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 23,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

17) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 24,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

18) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 25,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

19) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 26,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

20) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 27,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

21) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 28,**

cat. C/6, mq. 11, piano S1.

22) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 29,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

23) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 30,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

24) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 31,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

25) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 32,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

26) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 33,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

27) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 34,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

28) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 35,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

29) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 36,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

30) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati a**sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 37,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

31) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 38,** cat. C/6, mq. 11, piano S1.

32) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 39,** cat. C/6, mq. 9, piano S1.

33) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 40,** cat. C/6, mq. 8, piano S1.

34) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 41,** cat. C/6, mq. 8, piano S1

35) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 42,** cat. C/6, mq. 10, piano S1.

36) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 43,** cat. C/6, mq. 10, piano S1.

37) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 44,** cat. C/6, mq. 9, piano S1.

38) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 45,** cat. C/6, mq. 8, piano S1.

39) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 46,** cat. C/6, mq. 8, piano S1.

40) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 54** cat. C/1, mq. 82, piano S1.

*****

04.10) **TRASCRIZIONE**: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26.01.2014, disposto dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, rep. 100, trascritto il 20.02.2014, R.G. 3772, R.P. 3040 **(all.to 2)**.

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

A) **In Comune di Quartu Sant'Elena (CA)**, proprietà 1/1 [redacted]

1) **Abitazione** sita in via Strauss n. 17, distinta in catasto fabbricati **fg. 52**

mapp. 741 sub. 9, cat. A/2, vani 7, scala B, piano T.

B) **In Comune di Quartu Sant'Elena (CA),** proprietà 6/9 [redacted] 1/9 [redacted] 1/9 [redacted] e 1/9 [redacted]

1) **Locale deposito** sito in via Sa Perda Bona, distinto in catasto fabbricati **fg. 52 mapp. 741 sub. 17**, cat. C/2, cons. mq. 638, piano S1.
2) **Locale deposito** sito in via Sa Perda Bona, distinto in catasto fabbricati **fg. 52 mapp. 741 sub. 18**, cat. C/2, cons. mq. 124, piano S1.

Nota del Consulente: il pignoramento grava anche su immobili in Capoterra ricadenti nella procedura ma non oggetto di stima

*****

04.11) TRASCRIZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23.06.1995, disposto dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, rep. 1446, trascritto il 24.06.1995, R.G. 16825, R.P. 11201 **(all.to 2)**:

Favore: [redacted].

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, via Darwin n. 2-4 proprietà 1/1

1) **Negozio** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 3**, cat. C/1.
2) **Negozio** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 4**, cat. C/1.
3) **Immobile uso alberghiero** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 5**, cat. D/3
4) **Immobile uso commerciale**, distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 6**, cat. D/2.
5) **Magazzino** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 12**,

cat. C/2.

6) **Magazzino** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 13**, cat. C/2.
7) **Magazzino** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 14**, cat. C/2.
8) **Magazzino** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 15** cat. C/2.
9) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 16,** cat. C/1.
10) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 17,** cat. C/1.
11) **Immobile uso industriale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 20,** cat. E/9
12) **Immobile uso industriale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 21** cat. E/9
13) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 38,** cat. C/6.
14) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 39,** cat. C/6.
15) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 40,** cat. C/6.
16) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 41,** cat. C/6.
17) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 42,** cat. C/6.

18) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 43,** cat. C/6.

19) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 44,** cat. C/6.

20) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 45,** cat. C/6.

21) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 46,** cat. C/6.

Nota del consulente: si precisa che i subb. 12-13-14-15, rispettivamente indicati nei precedenti punti 5, 6, 7, 8, a seguito di variazione catastale per fusione del 17/06/2004 protocollo n. CA0217379, hanno generato il sub. 54.

Suddetto pignoramento non risulta essere stato rinnovato

*****

04.12) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE del 12.10.1998 rogito dott. [redacted], rep. 24616; derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta a Cagliari il 26.09.2018, R.G. 27955, R.P. 4063. Capitale € 103.291,37, Totale € 258.228,44 **(all.to 2).**

Nota: Ipoteca in rinnovazione della precedente del 12.10.1998 rogito dott. [redacted], rep. 24616, iscritta a Cagliari il 16.10.1998, R.G. 25192, R.P. 3964.

Favore: [redacted].

Contro: [redacted].

In Comune di Cagliari, via Darwin n. 2-4 - propr. 1/1 [redacted]

1) **Locale commerciale**, distinto in catasto fabbricati al **fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 3**.

2) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 4**.
3) **Immobile uso alberghiero** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 5**.
4) **Immobile uso commerciale**, distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 6**.
5) **Immobile** uso industriale distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 21**.

Nota del Consulente: si precisa che a margine dell'ipoteca originaria iscritta il 16.10.1998 ai nn. 25192/3964 risulta una Comunicazione di cancellazione di ipoteca perenta in data 15.11.2018, prot. 224695, precisando quale data di estinzione dell'obbligazione il 01.07.2004.

*****

04.13) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE del 12.10.1998 rogito dott. [redacted], rep. 24617; derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta a Cagliari il 26/09/2018, R.G. 27956, R.P. 4064. Capitale € 882.108,38, Totale € 2.205.270,95 (**all.to 2**).

Ipoteca in rinnovazione della precedente del 12.10.1998 rogito dott. [redacted], rep. 24617; iscritta a Cagliari il 16.10.1998, R.G. 25189, R.P. 3962.

Favore: [redacted].

Contro: [redacted]

Debitore non datore: [redacted].

In Comune di Cagliari, via Darwin n. 2-4 proprietà 1/1

Immobili distinti in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mappale 1702 (ex 1273)**

subalterni: 2 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 22 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37.

*****

04.14) ISCRIZIONJE: IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE del 12.10.1998 rogito dott. [redacted], rep. 24615; derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta a Cagliari il 26/09/2018, R.G. 27957, R.P. 4065. Capitale € 340.861,55, Totale € 852.153,88 (**all.to 2**).

Ipoteca in rinnovazione della precedente del 12.10.1998 rogito dott. [redacted], rep. 24615; iscritta a Cagliari il 16.10.1998, R.G. 25191, R.P. 3963.

Favore: [redacted].

Contro: [redacted] 5 [redacted].

Debitore non datore: [redacted].

In Comune di Quartu Sant'Elena (CA), proprietà 6/9 [redacted] 1/9 [redacted], 1/9 [redacted] e 1/9 [redacted]

1) **Locale scantinato** in Loc. Perda Bona, di mq. 670 ca. denuncia accatastamento prot. 266 del 19/03/1976. Tale immobile è ora censito in catasto fabbricati al **fg. 52 mapp. 4444 sub. 17**.
2) **Locale scantinato** in via Sa Perda Bona, di mq. 110 ca. denuncia accatastamento prot. 755 del 309.03.1976. Tale immobile è ora censito in catasto fabbricati al **fg. 52 mapp. 4444 sub. 18**.

Nota del consulente: nel quadro D della nota di iscrizione si precisa che il soggetto a favore rinuncia al rinnovo su alcuni immobili presenti nell'originaria nota di iscrizione

*****

04.15) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE del 27/03/1996 rogito dott. [redacted], rep. 26401; derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta a Cagliari il 01/04/2016, R.G. 8608, R.P. 1082 **(all.to 2).** Capitale € 1.291.142,25, Totale € 3.227.855,62.

Favore: [redacted].

Contro: [redacted],

Ipoteca in rinnovazione della precedente del 27/03/1996, dott. Pier Franco Princivalle, rep. 26401, iscritta a Cagliari il 03.04.1996, R.G. 7188, R.P. 802.

In Comune di Cagliari, via Darwin n. 2-4 propr. 1/1 [redacted]

1) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 3**.
2) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 4**.
3) **Immobile uso alberghiero** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 5**.
4) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 6**.
5) **Immobile** uso industriale distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1702 (ex 1273) sub. 21**.

In Comune di Quartu Sant'Elena (CA), propr. 1/1 [redacted]

1) **Abitazione** sita in via Strauss n. 17, distinta in catasto fabbricati **fg. 52 mapp. 4444 (ex 741) sub. 9**, cat. A/2, vani 7.

*****

04.16) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE del 24.04.1991 rogito dott. [redacted], rep. 254548; derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta a Cagliari il 29.04.2011, R.G. 12367, R.P. 2149 **(all.to 2)**. Capitale € 1.290.626,00, Totale € 3.277.856,00.

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Nota: Ipoteca in rinnovazione della precedente del 24.04.1991, dott. [redacted] rep. 254548, iscritta a Cagliari il 13.05.1991, R.G. 11508, R.P. 1741.

In Comune di Cagliari, via Darwin n. 2-4 proprietà 1/1

1) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 2.**
2) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 3**.
3) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 4**.
4) **Immobile uso alberghiero** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 5**.
5) **Immobile uso commerciale**, distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 6**.
6) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 7**.

7) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 8**.
8) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 9**.
9) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 10.**
10) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 11**.
11) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 12.**
12) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 16**.
13) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 17**.
14) **Immobile** uso industriale distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 20**.
15) **Immobile** uso industriale distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 21**.
16) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 23.**
17) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 24**.
18) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 25**.
19) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 26**.
20) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 27**.
21) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 28**.
22) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 29**.

23) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 30**.

24) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 31**.

25) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 32**.

26) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 33**.

27) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 34**.

28) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 35**.

29) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 36**.

30) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 37**.

31) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21mapp. 1273 sub. 38**.

32) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 39**.

33) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 40**.

34) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 41**.

35) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 42**.

36) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 43**.

37) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 44**.

38) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 45**.

39) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 46**.

40) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 54**.

Nota: nel quadro D di precisa che nella iscrizione originaria gli immobili oggetto della rinnovazione erano identificati al catasto terreni al fg. 21 mapp. 68/L di are 4281.

*****

04.17) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 29.06.2004 rogito dott. [redacted] rep. 30278; derivante da concessione a garanzia di mutuo

condizionato, iscritta a Cagliari il 08.07.2004, R.G. 24926, R.P. 4105. Capitale € 340.861,55, Totale € 852.153,88, durata anni 15 **(all.to 2).**

Favore: [redacted].

Contro: [redacted].

In Comune di Cagliari, via Darwin n. 2-4 - propr. 1/1 [redacted]

1) **Locale commerciale**, distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 3**.
2) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 4**.
3) **Immobile uso alberghiero** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. ex 1273 sub. 5**.
4) **Immobile uso commerciale**, distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 1273 sub. 6**.
5) **Immobile** uso industriale distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. ex 1273 sub. 21**.

Nota del consulente: si precisa che suddetta ipoteca risulta scaduta e non rinnovata.

*****

04.18) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 10/07/1997 di L. 2.000.000.000 rogito dott. [redacted], rep. 23422; derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione. Capitale Lire 3.471.860.453, totale £ 2.000.000.000; iscritta a Cagliari il 15.07.1997, R.G. 17293, R.P. 2421 (**all.to 2**).

Favore: [redacted]

Contro: [redacted] quota 6/9

[redacted], quota 1/9

[redacted], quota 1/9

[redacted], quota 1/9

In Comune di Quartu Sant'Elena (CA), proprietà 6/9 [redacted], 1/9 [redacted], 1/9 [redacted] e 1/9 [redacted]

1) **Magazzino** sito in via Salieri, distinto in catasto fabbricati **fg. 52 mapp. 741 sub. 17**, cat. C/2, piano S1.
2) **Magazzino** sito in via Salieri, distinto in catasto fabbricati **fg. 52 mapp. 741 sub. 18**, cat. C/2, piano S1.

Nota del Consulente: l'ipoteca grava anche su altri immobili ricadenti nella procedura ma non oggetto della presente perizia. Si precisa che la stessa è scaduta e non è stata rinnovata.

*****

04.19) ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE del 05.06.1995 disposto dal Presidente del Tribunale di Cagliari, rep. 2557; iscritta a Cagliari il 10.06.1995, R.G. 15521, R.P. 2213 (**all.to 2**).

Favore: [redacted].

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, via Darwin angolo via Freud n. 2-4 - proprietà 1/1

1) **Negozio** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 3**, cat. C/1.
2) **Negozio** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 4**, cat. C/1.
3) **Immobile uso alberghiero** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 5**, cat. D/2.
4) **Negozio** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 6**, cat.

C/1.

5) **Magazzino** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 12**, cat. C/2.
6) **Magazzino** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 13**, cat. C/2.
7) **Magazzino** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 14**, cat. C/2.
8) **Magazzino** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 15** cat. C/2.
9) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 16,** cat. C/1.
10) **Locale commerciale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 17,** cat. C/1.
11) **Immobile uso industriale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 20,** cat. E/9.
12) **Immobile uso industriale** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 21** cat. E/9.
13) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 38,** cat. C/6.
14) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 39,** cat. C/6.
15) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 40,** cat. C/6.
16) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 41,** cat. C/6.

17) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 42,** cat. C/6.

18) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 43,** cat. C/6.

19) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 44,** cat. C/6.

20) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 45,** cat. C/6.

21) **Posto auto** distinto in catasto fabbricati **sez. A, fg. 21 mapp. 1273 sub. 46,** cat. C/6.

Nota del consulente: si precisa che suddetta ipoteca risulta scaduta e non rinnovata.

*****

04.20) TRASCRIZIONE: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE del 10/07/1997, rogito dott. [redacted], rep. 23419; trascritta a Cagliari il 05/08/1997, R.G. 19454, R.P. 13202 **(all.to 2)**.

Favore: [redacted].

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, via Darwin – Via Freud - proprietà 1/1

Terreno distinto in catasto al **fg. 21 mappale 68.**

Nell'atto si precisa che la [redacted] s.r.l., titolare del lotto di terreno descritto nello stesso, beneficiaria del contributo di cui agli artt. 1 e 2 della legge 30/12/1988 n.556, si è impegnata ed obbligata nei confronti della [redacted] a destinare le attrezzature, gli immobili e le aree ad esclusivo uso turistico ed alberghiero.

Nota del consulente: Si precisa che sul terreno indicato nell'atto insiste il fabbricato distinto alla sez. A, fg. 21 mapp. 1702, via Darwin n. 2-4.

*****

04.21) TRASCRIZIONE: COSTITUZIONE DI VINCOLO del 12/10/1998, rogito dott. [redacted], rep. 24617; trascritta a Cagliari il 16/10/1998, R.G. 25190, R.P. 17124 **(all.to 2)**.

Favore: [redacted].

Contro: [redacted]

In Comune di Cagliari, via Darwin angolo via Freud, proprietà 1/1

- Immobili distinti in catasto fabbricati Terreno distinti in catasto **sez. A, fg. 21 mappale 1273 (ora 1702) subalterni: 2 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 22 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37.**

Nell'atto si precisa la parte mutuataria, in relazione alle agevolazioni creditizie richieste dall'Assessorato del Turismo della Regione Autonoma della Sardegna, vincola il complesso immobiliare realizzato alla specifica destinazione turistica-alberghiera per un periodo di tempo di anni venti a decorrere dalla data di erogazione a saldo del finanziamento accordato, derivante dall'atto del 12/10/1998 rogito dott. [redacted], rep. 24617; iscritta a cagliari il 16/10/1998, R.G. 25189, R.P. 3962, successivamente rinnovata in data 26/09/2018, R.G. 27956, R.P. 4064.

*****

- ***Quesito 1b:*** ***Acquisisca****, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)* …..omissis

Vedasi allegato 4.

*****

- ***Quesito n. 1c*: *Acquisisca** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Vedasi allegato 2.

*****

05) QUESITO N. 2: ***Descriva,*** *previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne…….omissis.*

05.1) FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702.

Il fabbricato è ubicato in Cagliari nella via Darwin angolo via Freud. L'accesso è dalla via Darwin ai nn. 2-4 mentre sulla via Freud sono presenti tre cancelli carrabili e uno pedonale. Il complesso insiste su un lotto a forma rettangolare di mq. 4.341. Trattasi di una struttura a con tre piani fuori terra e uno seminterrato oltre la terrazza di copertura. L'edificio non è di grande pregio architettonico e i materiali con cui è stato realizzato sono di media qualità. La struttura portante è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. I muri esterni intonacati e tinteggiati sono realizzati con mattoni forati e coibentate con apposito pannello isolante. Nei prospetti esterni sono presenti vetrate continue negli spigoli e al centro. La copertura è a terrazza praticabile. Lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà e da considerare buono.

L'edificio è realizzato con un patio interno da cui si raggiungono al piano terra i locali quali la reception, sale ristorante, uffici, locali ad uso commerciale oltre locali di servizio. Nel patio è presente un vano scala che collega il piano

terra con in piani alti. Sul patio al piano primo e secondo si affacciano i ballatoi che conducono alle camere dell'albergo. Il piano interrato comprende l'autorimessa con accesso diretto dal cortile mediante una rampa, locali tecnici, depositi e locali ad uso commerciali utilizzati come sale per convegni. All'interno del fabbricato è inserito oltre il patio già descritto anche un altro vuoto a cielo aperto nel quale si trova un vano scala con ascensori che collega tutti i piani.

Nota del Consulente: prima di procedere alla descrizione di ogni singolo immobile occorre precisare che come già detto in precedenza il complesso comprende un albergo, locali ad uso commerciale, depositi, autorimessa e posti auto. Tali immobili, ad eccezione del locale commerciale di altra proprietà identificato con il sub. 1, pur essendo tutti strettamente connessi alla struttura alberghiera, risultano accatastati singolarmente.

***

05.1.1) IMMOBILE USO ALBERGHIERO (4 STELLE) SUB. 5.

Tale immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e piano interrato.

- Piano Interrato: è occupata solo una parte del piano e comprende depositi, locali tecnici, spogliatoi, l'autorimessa, i vani scala che conducono ai piani alti e la rampa carrabile.

I pavimenti sono del tipo industriale in cemento nelle zone destinate ad autorimessa mentre nei depositi e negli spogliatoi in piastrelle di gres di vario formato. Le pareti sono in parte cemento a vista, in parte intonacate e in alcuni depositi sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'impianto elettrico è esterno con tubi e canalette in pvc, che collegano scatole di derivazione, prese e interruttori. Lo stato conservativo del piano è da considerarsi discreto.

- Piano terra: occupa solo una parte del piano; esso comprende la zona aperta del patio compreso il corpo scala sino all'ingresso dalla via Darwin, la reception con annessa zona bar e un ufficio. Dalla sala si accede ad un disimpegno che conduce ai servizi e ripostiglio. Sulla reception si apre un disimpegno quale si trova la rampa di scale e ascensori e nel quale mediante la realizzazione di due tramezzi è stato ricavato un ripostiglio.

I pavimenti esterni e interni sono in materiale lapideo mentre nel ripostiglio e nei servizi in piastrelle monocottura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni e ripostiglio che sono rivestite in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni in alluminio e le porte interne in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di condizionamento. Di pertinenza dell'albergo anche una porzione di area cortilizia. Lo stato conservativo del piano è da considerarsi buono.

- Piano primo: tale piano e totalmente di pertinenza dell'albergo e comprende le camere per gli ospiti; sono complessivamente 22 con tipologie singola e doppia, tripla oltre due suite. E' presente inoltre anche un vano destinato ai servizi di piano. Alle camere si accede da un ballatoio che si affaccia sul patio interno. I pavimenti esterni e interni sono in materiale lapideo di varie tonalità di colore. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio, le porte interne e ingresso in legno. I bagni, completi di tutti gli accessori, hanno pareti rivestite con piastrelle ceramiche. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di condizionamento in tutte la camere. Dal ballatoio si può accedere anche ad un'ampia terrazza. Lo stato conservativo del piano è da considerarsi buono.

- Piano secondo: tale piano anch'esso totalmente di pertinenza dell'albergo e assolutamente identico al piano primo ma qui non è presente la terrazza. Comprende n. 22 camere per gli ospiti con tipologie singola e doppia, tripla oltre due suite. E' presente inoltre un vano destinato ai servizi di piano. Alle camere si accede da un ballatoio che si affaccia sul patio interno. I pavimenti esterni e interni sono in materiale lapideo di varie tonalità di colore. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio, le porte interne e ingresso in legno. I bagni, completi di tutti gli accessori, hanno pareti rivestite con piastrelle ceramiche. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di condizionamento in tutte la camere. Dal ballatoio si può accedere anche ad un'ampia terrazza. Lo stato conservativo del piano è da considerarsi buono.

- Piano terzo (terrazza): tale piano anch'esso totalmente di pertinenza dell'albergo. Ad esso si accede dai vani scala posti nel patio e nel vuoto a cielo aperto oltre che da una scala interna; adiacente a tale un locale centrale termica. Sono inoltre installate le apparecchiature per il condizionamento dell'edificio. E' inoltre presente una struttura metallica a sostegno di lastre in policarbonato, posata sui pilastri strutturali in calcestruzzo armato, presenti nella terrazza che copre il patio principale della hall al piano terra.

***

05.1.2) LOCALE COMMERCIALE SUB. 2.

L'immobile ha destinazione commerciale ed è ubicato al piano terra. Ad esso si accede dal portico esterno; è composto da un ingresso nel quale troviamo due piccoli vani destinati rispettivamente a locale tecnico e ripostiglio, un

corridoio e un'ampia sala destinata ad eventi quali convegni, matrimoni ecc. Annessi alla sala i servizi igienici. L'immobile è collegato direttamente alla reception dell'albergo.

Le finiture sono analoghe a quelle dell'immobile precedente. I pavimenti sono in materiale lapideo. Le pareti della sala, dell'ingresso e del corridoio sono tutte rivestite con pannelli di legno, gli infissi esterni in alluminio, le porte interne e ingresso in legno. I bagni, completi di tutti gli accessori, hanno pareti rivestite con piastrelle ceramiche. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di condizionamento centralizzato. Lo stato conservativo dell'immobile del piano è da considerarsi buono.

***

05.1.3) LOCALE COMMERCIALE SUB. 3.

L'immobile ha destinazione commerciale ed è ubicato al piano terra. Ad esso si accede dal patio di pertinenza dell'albergo. Attualmente vi è un'attività commerciale che comprende un tabacchino e vendita al dettaglio di prodotti alimentari. E'composto da un unico ambiente e annesso servizio igienico. Il locale ha forma di L con tre ampie vetrate. I pavimenti sono in materiale lapideo; le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio, le porte interne in legno. Il servizio, completo di lavabo e wc, ha le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di condizionamento del tipo a split. Lo stato conservativo è da considerare buono. L'immobile è collegato mediante una porta al locale adiacente identificato con il sub. 4.

***

05.1.4) LOCALE COMMERCIALE SUB. 4.

L'immobile ha destinazione commerciale ed è ubicato al piano terra. Al momento del sopralluogo era occupato dagli uffici dell'albergo. Ad esso si accede dal patio di pertinenza dell'albergo; è composto da un unico ambiente e annesso servizio igienico. I pavimenti sono in materiale lapideo; le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio, le porte interne in legno. Il servizio, completo di lavabo e wc, ha le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di condizionamento del tipo a split. Lo stato conservativo è da considerare buono
L'immobile è collegato mediante due porte ai locali adiacenti, rispettivamente con la sala reception identificata con il sub.5 e con il locale tabacchino identificato con il sub. 4.

***

05.1.5) LOCALE COMMERCIALE SUB. 6.

L'immobile ha destinazione commerciale ed è ubicato al piano terra. Esso ha ingresso dal patio e dal cortile interno, entrambi di pertinenza dell'albergo. Esso è composto due ampie sale destinate rispettivamente a ristorante e tavola calda con annessi servizi igienici; una zona cucina, cottura e piatti freddi e celle frigo; un locale destinato a lavaggio stoviglie e uno a deposito dispensa. Sono inoltre presenti due locali spogliatoio per il personale.
I pavimenti sono in materiale lapideo in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni della tavola calda e di tutta la zona cucina nella quale sono in piastrelle monocottura. Le pareti nel ristorante sono rivestite in pannelli di legno mentre nella tavola calda solo parzialmente sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni e ripostiglio che sono rivestite in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni in alluminio e le porte interne in legno. L'impianto elettrico è

sottotraccia. E' presente impianto di condizionamento. Lo stato conservativo del piano è d considerarsi buono.

***

05.1.6) LOCALE COMMERCIALE SUB. 8 UNITO A PORZIONE DEL SUB. 7.

Prima di procedere alla descrizione occorre segnalare che in sede di sopralluogo si è accertato che il locale identificato con il sub. 7 è stato materialmente frazionato; una porzione è stata unita al locale adiacente identificato con il sub.8, mentre la rimanente parte ha mutato destinazione d'uso diventando un disimpegno di collegamento con altre unità. Il locale posto al piano interrato ottenuto dalla fusione del sub. 8 con una porzione del sub. 7, denominato "Sala Manuela" è utilizzato dall'albergo come sala convegni. Ha forma rettangolare con tre ampie vetrate ed ingresso che si affacciano sul vuoto a cielo aperto. I pavimenti sono in materiale lapideo, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio. E' presente impianto di condizionamento centralizzato posizionato sul controsoffitto. Lo stato conservativo del piano è da considerarsi buono.

***

05.1.7) LOCALE USO COMMERCIALE SUB. 9 UNITO AL SUB. 12.

Anche in questo caso occorre segnalare che in sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile identificato con il sub. 9 è stato unito al sub. 12 a seguito di rimozione di alcuni tramezzi. L'intero locale, posto al piano interrato, denominato "Sala Gianna" è utilizzato dall'albergo come sala convegni. Ha forma rettangolare con due ampie vetrate ed ingresso che si affacciano sul portico nel vuoto a cielo aperto. I pavimenti sono in materiale lapideo, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio. E' presente impianto di

condizionamento centralizzato posizionato sul controsoffitto. Lo stato conservativo del piano è d considerarsi buono. Si segnala che il sub. 12 ha destinazione deposito commerciale.

***

05.1.8) LOCALE USO COMMERCIALE SUB. 10 UNITO AI SUBB. 11, 54 E 18/parte, 5/parte.

Anche in questo caso occorre segnalare che in sede di sopralluogo si è accertato che gli immobili identificati con i subb. 10, 11 e 54 posti al piano interrato, a seguito di rimozione di alcuni tramezzi, sono stati uniti per formare unico immobile. Al locale sono stati anche accorpati un vano già destinato a disimpegno (sub. 18/parte) e una piccola porzione di area destinata a spazio di manovra (sub. 5/parte). L'intero locale, denominato "Sala Angela" è utilizzato dall'albergo come sala convegni. Ha forma rettangolare con due ampie vetrate ed ingresso che si affacciano sul portico nel vuoto a cielo aperto. I pavimenti sono in materiale lapideo, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio. E' presente impianto di condizionamento centralizzato posizionato sul controsoffitto. Lo stato conservativo del piano è da considerarsi buono. Si segnala che il sub. 54 ha destinazione deposito commerciale.

***

05.1.9) LOCALE DEPOSITO COMMERCIALE SUB. 16 UNITO A SUB. 17/PARTE.

Anche in questo caso occorre segnalare che in sede di sopralluogo si è accertato che il locale identificato con il sub. 17 è stato frazionato; in particolare una porzione è stata unita al locale adiacente identificato con il sub.16, mentre la rimanente parte ha mutato è un disimpegno di collegamento ad altre unità. Il locale, destinato a deposito commerciale, posto al piano interrato ottenuto dalla

fusione del sub. 16 e parte del sub. 17, denominato "Sala Caterina" è utilizzato dall'albergo come sala convegni. Ha forma rettangolare ed ingresso che si affaccia sul portico nel vuoto a cielo aperto. I pavimenti sono in materiale lapideo, le pareti intonacate e tinteggiate, l'infisso esterni in alluminio. E' presente impianto di condizionamento centralizzato posizionato sul controsoffitto. Lo stato conservativo del piano è da considerarsi buono.

***

05.1.10) LOCALE CABINA ELETTRICA SUB. 20

Trattasi di cabina elettrica a servizio del fabbricato. E' ubicata al piano terra, nell'area cortilizia nell'angolo sud est del lotto. E' realizzata in muratura e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno.

***

05.1.11) LOCALE CABINA ELETTRICA SUB. 21

Trattasi di cabina elettrica a servizio del fabbricato. E' ubicata al piano terra nell'area cortilizia nell'angolo sud est del lotto ed è adiacente alla cabina sub. 20. In sede di sopralluogo non è stato possibile acceder all'interno.

***

05.1.12) LOCALI EX POSTI AUTO SEZ. A, FG. 21 MAPP. 1702 SUBB. 23-24-25-26- 27- 28- 29-30- 31- 32- 33- 34-35- 36- 37- 38- 39- 40- 41- 42- 43- 44- 45- 46 E SPAZI DI MANOVRA SUB. 18.

In sede di sopralluogo si è potuto accertare che gli spazi al piano interrato destinati a posti auto e spazio di manovra (B.C.N.C. sub. 18), hanno subito cambio di utilizzo. A seguito di opere murarie con la realizzazione di tramezzature sono stati realizzati nuovi locali. Questi in parte sono destinati a

deposito, ad uffici, mentre due ampi locali denominati rispettivamente "Sala Giulia" e "Sala Nicole" sono utilizzate dall'albergo come sale per convegni; queste hanno le stesse finiture ed impianti delle sale già descritte precedentemente.

***

05.2) FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare a schiera. Esso è composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato; la copertura e a lastrico solare. Di pertinenza anche un'area cortilizia destinata in parte a parcheggi e in parte a verde. L'edificio non è di grande pregio architettonico e i materiali con cui è stato realizzato sono di media qualità. La struttura portante è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. I muri esterni intonacati e tinteggiati. Lo stato conservativo dell'intero fabbricato è abbastanza buono.

***

05.2.1) APPARTAMENTO SUB. 9

E' ubicato al piano terra, con ingresso a sinistra entrando nell'atrio scale dall'esterno. Dal pianerottolo si accede all'interno dell'appartamento dove troviamo un unico ambiente che comprende un soggiorno, una zona pranzo e una zona cottura; esso è ben illuminato da due porte finestra nella zona pranzo – cottura dalle quali si accede ad un balcone e da due porte finestre nel soggiorno che conducono ad un ampio cortile. Proseguendo dal soggiorno sul disimpegno troviamo due camere da letto, rispettivamente singola e matrimoniale ed un bagno. Le finiture dell'appartamento sono di media fattura. I pavimenti nell'appartamento sono tutti con piastrelle monocottura formato 30x30. Gli

impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera completi di avvolgibili; le porte interne, sempre in legno sono laccate color bianco. I muri interni intonacati, rasati e tinteggiati. Il bagno ha le pareti rivestite di piastrelle ceramiche sino ad un'altezza di m. 2 circa. Esso è completo di lavabo, vaso, bidet e vasca.

E' presente impianto di climatizzazione con unità interne tipo split nel soggiorno e nella camera matrimoniale. In tutti gli ambienti sono presenti radiatori per il riscaldamento alimentato a gas. Lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà è abbastanza buono

Come già detto nel **par. 4.6** nell'atto di acquisto dell'immobile si precisa che all'appartamento accede un posto auto scoperto ubicato al piano terra nel cortile condominiale interno.

***

05.2.2) LOCALE DEPOSITO SUB. 17.

E' ubicato al piano interrato e ingresso dalla via Salieri n. 16 mediante una rampa. In sede di sopralluogo si è accertato che tale locale è stato unito al sub. 18 (ricadente anch'esso nella procedura) dal quale si accede. Dalla sagoma dei due locali sembrerebbe che l'accesso al sub. 17 avveniva proprio attraverso il sub. 18.

Trattasi di un ampio locale avente forma pressochè quadrata e altezza interna di circa m. 3,90. Sono presenti numerosi pilastri che sostengono la struttura sovrastante. All'interno del locale è presente un piccolo vano delimitato da tramezzi realizzati non a tutta altezza. Esiste inoltre una scala in ferro che conduce ad un piano ammezzato dove troviamo un piccolo ripostiglio. Il locale è ancora al rustico; mancano i pavimenti, le pareti sono solo intonacate. Lo stato

conservativo è decisamente scadente; sono presenti evidenti segni di infiltrazione d'acqua provenienti dal piano terra e attraverso le pareti controterra.

*****

05.2.3) LOCALE DEPOSITO SUB. 18.

E' ubicato al piano interrato e ha accesso dalla via Salieri n. 16 mediante una rampa. Come già indicato nel precedente paragrafo tale locale è stato unito al sub. 17. Quest'ultimo ha forma rettangolare ed è ancora al rustico; mancano i pavimenti, le pareti sono solo intonacate. Lo stato conservativo è scadente, sono presenti evidenti segni di infiltrazione d'acqua provenienti dal piano terra e attraverso le pareti controterra. E' inoltre presente un pozzetto con una pompa sommersa per il recupero delle acque piovane.

*****

06) QUESITO N. 3: ***Accerti*** *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:* ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione;* ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* ***c)*** *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Successivamente ad accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate Servizi catastali, lo scrivente ha riscontrato che gli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia a seguito di variazioni catastali d'ufficio

per bonifica identificativi catastali, sono mutati rispetto a quelli indicati nel pignoramento. Tuttavia gli immobili sono univocamente identificabili in quanto le variazioni sono riportate nelle visure storiche catastali.

*****

07) QUESITO N. 4: ***Proceda*** *ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità a mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Tutti gli immobili risultano regolarmente censiti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio. Tuttavia occorre segnalare che per alcuni immobili non vi è conformità catastale in quanto, come già indicato nel paragrafo precedente sono state eseguite opere edili successivamente all'accatastamento. Le planimetrie potranno essere aggiornate successivamente alla regolarizzazione urbanistica degli immobili.

*****

08) QUESITO N. 5: ***Indichi*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;* ***Indichi*** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni,…….omissis.*

08.1) INQUADRAMENTO URBANISTICO

08.1.1) FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702

Le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Cagliari indicano l'immobile oggetto della presente relazione ricadente in zona urbanistica C confermate, sottozona C1*.

ART. 21 LE ZONE C CONFERMATE: SOTTOZONE C*, C1, C2, C3, C4, C5

La definizione di zona C è mantenuta nelle zone così classificate dal Piano dei Servizi previgente, con la seguente specificazione:

C*, le zone C del previgente Piano dei Servizi per le quali all'atto dell'adozione del PUC lo strumento attuativo è perfezionato, anche se non completamente attuato. Si rappresentano in cartografia gli usi normativamente definiti e le relative cessioni. Per tali zone restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L.1150/1942). Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano attuativo. Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nella sua globalità nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione.

C1, C2, C3, C4, C5 le zone per le quali, all'atto dell'adozione del PUC non risulta perfezionata alcuna lottizzazione convenzionata, e di conseguenza non si sono esplicitamente definiti gli usi territoriali delle diverse zone e le relative cessioni; per tali zone si confermano le prescrizioni urbanistiche previgenti nel Piano dei Servizi.

Sottozone C1, C2, C3, C4, C5

Le zone omogenee C di espansione sono differenziate con i simboli seguenti, che si riferiscono ad altrettante sottozone, a seconda delle particolari prescrizioni edilizie e di densità edificatoria: C1, C2, C3, C4, C5.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue, estese ad almeno 3 Ha, senza esclusione di alcuna area all'interno del loro perimetro, delimitate in modo da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale nel quale ricadono. In particolare non potranno essere escluse dal piano di lottizzazione quelle superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi, o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.

Può essere ammessa una superficie inferiore ai 3 Ha qualora risulti interamente delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, o lotti urbanistici già utilizzati.

Sottozone C1, C2

La densità territoriale non dovrà essere superiore rispettivamente a 1,5 mc./mq. per la zona C1 e ad 1,00 mc./mq. per la zona C2.

Le tipologie edilizie da assumere nelle lottizzazioni potranno essere del tipo in linea o isolato, con altezze massime di ml. 24 per le sottozone C1 e di ml. 7,50 per le sottozone C2.

I fabbricati potranno sorgere a filo stradale o in arretramento, con distacco dall'asse stradale pari almeno a metà dell'altezza dell'edificio. I distacchi dai confini del lotto non in fregio a strada dovranno risultare pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato; tale distacco potrà ridursi fino ad 1/3 dell'altezza stessa per corpi di fabbricato di estensione non maggiore di ml 13.

In ogni caso il valore minimo del distacco dai confini non potrà essere inferiore a ml. 5,00. I distacchi fra i fabbricati non potranno essere minori della semisomma delle loro altezze.

Qualora però uno dei fronti dei due prospetti fra i quali si considera la distanza, sia inferiore o uguale a ml.13,00, questa distanza può essere concessa di valore pari a 1/2 + 1/3 delle rispettive altezze dei due fabbricati. Tale distanza non potrà, in ogni caso, essere inferiore a ml. 10,00.

Sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi.

Le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

L'immobile ricade nell'ambito di paesaggio 01 Golfo di Cagliari del Piano paesaggistico regionale, in porzioni di edificato urbano di Espansioni Recenti. all'interno della Fascia Costiera, Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004, Bene Paesaggistico d'Insieme, Oasi Permanenti di Protezione Faunistica.

08.1.1) FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.

Le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Quartu S. Elena indicano l'immobile oggetto della presente relazione ricadente in zona urbanistica C, sottozona C*- Consolidate.

Le Zone Omogenee "C" sono quelle destinate all'espansione urbana residenziale di Quartu S.Elena.

Articolo: 10 - "C* - Consolidate" Si tratta del settore urbano dell'espansione di Sud-Ovest, formato da ambiti coperti da Piani di Lottizzazione virtualmente definiti sia mediante gli strumenti convenzionali, sia dal punto di vista dell'edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

•indice di fabbricabilità territoriale: non superiore a 1,5 mc/mq

•altezza massima: 20 m

•distacchi dai confini: non minori di 5 m e di ½ dell'altezza dell'edificio più alto

•distacchi tra edifici: non minori di 10 m e dell'altezza dell'edificio più alto

•cessioni per servizi: 18 mq/100 mc complessivi.

Solo per le aree che abbiano complessivamente estensione non superiore a 2000 mq. e per porzioni di tessuti edilizi totalmente interclusi da zone "C" di espansione già dotate di piani attuativi approvati in via definitiva, è consentita la monetizzazione delle cessioni per servizi.

La zona in cui insiste il fabbricato è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico: ricade in zona Ramsar stagno di Molentargius, zone umide di importanza internazionale.

*****

08.2) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO E CONCESSIONI EDILIZIE

08.2.1) FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702

A seguito di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, si è accertato che l'immobile ricadente nella procedura, è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 108/212 bis, prot. 9042 del

05/07/1989, per la costruzione di un fabbricato a destinazione: albergo, negozi e ristorante nella lottizzazione ex Sanac e successiva variante n. 117/229, prot. 9741 del 24/07/1990 (variante 1B definitiva). Successivamente in data 05/05/1992, prot. n. 5484, veniva approvato un successivo progetto di variante.
In data 08/07/1992, prot. 8561, veniva rilasciata Concessione edilizia di variante n. 144/92C/1992.
Il certificato di nuova costruzione veniva rilasciato in data 30/09/1994 col n. 37, mentre il certificato di agibilità in data 09/11/1994 col n. 35.
In data 25/07/2005, prot. 17248 veniva rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 1929/2005 per i lavori eseguiti consistenti nell'ampliamento ottenuto mediante la realizzazione, al piano interrato di sette locali e un disimpegno destinati a deposito di pertinenza dell'attività commerciale.

08.2.2) FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.

A seguito di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena, si è accertato che l'immobile ricadente nella procedura, è stato edificato in virtù di Licenza di Costruzione n. 100 del 19/02/1975.
Il certificato di nuova costruzione veniva rilasciato in data 31/12/1975 col n. 94, mentre il certificato di agibilità in data 09/02/1976.

****

08.3) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Da un confronto tra la documentazione rilasciata dai Comuni di Cagliari e Quartu Sant'Elena**,** si è riscontrata l'esistenza di difformità edilizie ai progetti approvati sia negli immobili in Cagliari che in quelli in Quartu Sant'Elena. Da una ricerca effettuata dai tecnici dell'ufficio edilizia privata e condono edilizio, non sono risultati agli atti concessione e/o autorizzazioni edilizie rilasciate

successivamente alla data dell'ultimo titolo abilitativo approvato, né richieste di concessione in sanatoria a nome del proprietario.

In particolare tali difformità sono:

08.3.1) FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702

1) <u>Immobile a destinazione albergo sub. 5.</u>

a) **Piano interrato:** una porzione di superficie destinata a parcheggi ha mutato destinazione d'uso; infatti a seguito di realizzazione di tramezzi parte della superficie è stata frazionata per realizzare locali di deposito e locali spogliatoio. Tali difformità non hanno comportato aumento di volumetria per cui, secondo quanto dichiarato anche dal tecnico del Comune, tali difformità potrebbero essere regolarizzate con accertamento di conformità per mancata presentazione di Scia ed il pagamento delle sanzioni dovute.

b) **Piano Terra**: le difformità riscontrate in questo piano sono:

- Nel cortile di pertinenza è presente un ampio locale realizzato con una struttura in muratura per un'altezza di circa un metro ed il resto con vetrata continua con struttura portante in alluminio verniciato. Tale difformità riguarda l'ampliamento della sala ristorante dell'immobile adiacente identificato con il sub. 6.

- Realizzazione di un piccolo vano di mq. 7,00 ca. con accesso dal retro del banco della reception, realizzato nel portico che si affaccia sul patio a cielo aperto.

Tali difformità hanno comportato aumento di volumetria per cui, tenuto che le ragioni di credito per cui si procede sono successive al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella Legge 326 del24.11.2003, ultimo condono edilizio, queste, come peraltro confermato

dal tecnico del Comune, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge 47/85. Occorrerà pertanto rimuovere gli abusi e ripristinare lo stato dei luoghi.

c) **Piani primo e secondo**: in alcune camere degli ospiti si sono riscontrate lievi variazioni che comprendono spostamenti di tramezzi. Tali difformità, come peraltro confermato dal tecnico del Comune potrebbero essere regolarizzate con accertamento di conformità ed il pagamento delle sanzioni dovute.

d) **Piano terzo (terrazza):** come già indicato nel parag. 05.1.1, è stata realizzata una struttura metallica a sostegno di lastre in policarbonato, che copre il patio principale della hall.

   Sulla base della documentazione agli atti e di quella acquisita dal sottoscritto risulta che tale struttura era inizialmente prevista ad aria passante C.E. 108/212 bis del 1989. Nella successiva Variante 117/229 del 24/07/1990 (1B definitiva) risultava rappresentata coperta, in modo tale da impedire il passaggio delle acque piovane. Nel progetto approvato in data 05.05.1992, prot. n. 5484 e la successiva C.E. 144/92C del 08/07/1992 nelle tavole degli elaborati la copertura sulla terrazza non veniva indicata e pertanto il patio risultava nuovamente ad aria passante.

   In conclusione la copertura del patio esistente sulla terrazza si configura come difformità edilizia che ha comportato aumento di volumetria. Tenuto che le ragioni di credito per cui si procede sono successive al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella Legge 326 del 24.11.2003, ultimo condono edilizio, questa difformità, come peraltro confermato dal tecnico del Comune, non può essere sanata ai sensi

dell'art. 40, comma 6 della legge 47/85. Occorrerà pertanto rimuovere gli abusi e ripristinare lo stato dei luoghi.

Il rilascio delle concessioni relative alla difformità sanabili è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche comprendenti il compenso dovuto al tecnico abilitato per il disbrigo della pratica comprensiva di predisposizione e presentazione della documentazione presso il Comune di Quartu Sant'Elena, denuncia di variazione catastale e i costi delle demolizioni e ripristini. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 35.000,00.

*****

2) <u>Locale commerciale sub. 2 - piano terra.</u>

Il locale risulta sostanzialmente conforme al progetto approvato, ad eccezione di un piccolo vano utilizzato come deposito realizzato nell'ingresso. Tale difformità non comporta aumento di volumetria e pertanto secondo quanto dichiarato anche dal tecnico del Comune può essere sanato in accertamento di conformità. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi i sono stimati forfettariamente in Euro 3.000,00.

*****

3) <u>Locale commerciale sub. 3 - piano terra.</u>

Le difformità riscontrate sono: l'antibagno previsto in progetto è stato eliminato mediante la rimozione di due tramezzi; nel bagno è stato realizzato un tramezzo per creare antibagno e wc; è stata realizzata una porta che collega il locale con quello adiacente identificato con il sub. 4. Tali difformità non comportano aumento di volumetria e pertanto secondo quanto dichiarato anche dal tecnico del Comune, possono essere sanati in accertamento di conformità ed il pagamento delle sanzioni dovute. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 3.000,00.

Tuttavia lo scrivente ritiene che, ai fini di una futura vendita in lotti distinti occorrerà eliminare la porta di collegamento con altro locale ripristinando la muratura.

*****

4) Locale commerciale sub. 4 – piano terra.

Le difformità riscontrate sono: superficie dell'antibagno inferiore a quella indicata in progetto approvato; realizzazione di due porte che collegano rispettivamente il locale con quelli adiacente rispettivamente identificati con il sub. 3 e 5 (reception dell'albergo). Tali difformità non comportano aumento di volumetria e pertanto secondo quanto dichiarato anche dal tecnico del Comune, possono essere sanati in accertamento di conformità. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche

non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 3.500,00.

Per quanto riguarda le due porte che collegano ad altri immobili, valgono le stesse considerazioni del precedentemente immobile.

*****

5) Locale commerciale sub. 8 unito a porzione del sub. 7 - piano interrato.

Tali immobili erano originariamente separati. La difformità riguarda pertanto la fusione del locale sub. 8 con una porzione del sub. 7, a sua volta frazionato per realizzare un disimpegno. Tali difformità non hanno comportato aumento di volumetria e pertanto secondo quanto dichiarato anche dal tecnico del Comune, possono essere sanate in accertamento di conformità. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 4.000,00.

*****

6) Locale uso commerciale sub. 9 unito al sub. 12 - Piano interrato.

Tali immobili erano originariamente separati. La difformità consiste pertanto nella loro fusione mediante l'eliminazione della tramezzatura che li separava; Essa non ha comportato aumento di volumetria e pertanto secondo quanto dichiarato anche dal tecnico del Comune può essere sanata in accertamento di conformità. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi

occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 4.000,00.

*****

7) Locale uso commerciale sub. 10 unito ai subb. 11, 54, 18/parte, 5/parte, piano interrato

Tali immobili erano originariamente separati mentre ora formano unico locale. I subb. 10 e 11 avevano destinazione commerciale, mentre il sub. 54 era destinato a deposito, La difformità consiste pertanto nell'accorpamento di più unità con differente destinazione d'uso, mediante l'eliminazione della tramezzatura che li separava; Tale difformità non ha comportato aumento di volumetria e pertanto secondo quanto dichiarato anche dal tecnico del Comune, può essere sanata in accertamento di conformità. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 6.000,00.

*****

8) Locale deposito commerciale sub. 16 unito a porzione di sub. 17.

Tali immobili con destinazione deposito commerciale, erano originariamente separati mentre ora formano unico locale. La difformità consiste pertanto nella loro fusione mediante l'eliminazione della tramezzatura che li separava; Tale difformità non ha comportato aumento di volumetria e pertanto secondo quanto dichiarato anche dal tecnico del Comune, può essere sanata in accertamento di conformità. Tale difformità non ha comportato aumento di volumetria e pertanto può essere sanata in accertamento di conformità. Il rilascio delle

concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 3.500,00.

*****

9) **Locali ex posti auto sub. 23 - 24 -25 - 26 - 27- 28- 29-30- 31- 32- 33- 34- 35- 36- 37- 38- 39- 40- 41- 42- 43- 44- 45- 46, sub. 18/parte e sub. 5/parte. Piano Interrato**

La difformità consiste nel cambio di utilizzo. Come già descritto nel paragrafo 05.1.12 la superficie destinata ai posti auto e spazi di manovra comuni, a seguito di realizzazione di tramezzature comprende ora locali di deposito, uffici e due sale denominate rispettivamente "Sala Giulia" e "Sala Nicole" utilizzate dall'albergo come sale per convegni.

Tale difformità non ha comportato aumento di volumetria e pertanto, come confermato dal tecnico del Comune potrebbero essere sanate in accertamento di conformità. Tuttavia il sottoscritto ritiene che le sale utilizzate per convegni e uffici non rispettino le norme di sicurezza e pertanto utilizzabili solo come locali di deposito.

Tale difformità non ha comportato aumento di volumetria e pertanto può essere sanata in accertamento di conformità. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 7.500,00.

*****

10) Locale Cabina sub. 20

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno. Tuttavia vista la sagoma esterna risulterebbe conforme al progetto approvato.

*****

11) Locale Cabina sub. 21

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno. Valgono le sesse considerazioni descritte per la cabina sub. 20

*****

08.3.2) FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.

1) Appartamento sub. 9

Le difformità riscontrate risultano essere:

- Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato. A seguito di un incontro con i tecnici dell'ufficio condono è emerso che tali difformità potrebbero essere regolarizzate inoltrando una richiesta in accertamento di conformità per mancata presentazione Scia ed il pagamento delle sanzioni dovute.

- Il balcone risulta ampliato di mq. 7,00 circa rispetto a quanto indicato nel progetto approvato. Da una verifica dei prospetti del fabbricato tale ampliamento sembrerebbe risalente all'epoca della realizzazione del fabbricato in quanto presente in tutti i balconi al piano terra. A seguito di un incontro con i tecnici dell'ufficio condono è emerso che tali difformità, poiché hanno comportato aumento di superficie non residenziale, potrebbero essere regolarizzate presentando una richiesta in accertamento di conformità. Tuttavia secondo quanto confermato dal tecnico del Comune, potrebbe essere necessario anche nulla osta regionale in quanto zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri di concessione in misura doppia. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 6.500,00.

*****

2) Locale deposito fg. 52 mapp. 4444 sub. 17 unito al sub. 18.

Le difformità consistono nel frazionamento del piano interrato; nel progetto approvato lo stesso è infatti indicato unico locale. Nel sub. 17 risultano difformità anche il vano presente nel locale e il piccolo deposito nel piano ammezzato.

Il locale sub. 18 come detto risulta essere un ampliamento nel piano interrato del sub. 17, non previsto in progetto

Tali difformità non ha comportato aumento di volumetria e pertanto, secondo quanto confermato anche dal tecnico del Comune sono sanabili con accertamento di conformità. Anche in questo caso potrebbe essere necessario anche nulla osta regionale in quanto zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Tali oneri determinati direttamente dagli uffici del Comune sulla base di tabelle specifiche non sono immediatamente determinabili. A questi importi occorrerà aggiungere le spese tecniche. Suddetti costi sono stimati forfettariamente in Euro 6.000,00.

*****

Nota del consulente: Nel considerare la possibilità di regolarizzare le difformità edilizie sanabili indicate nei precedenti paragrafi, tenuto conto che

con particolare riferimento all'immobile in Cagliari l'incontro con il tecnico dell'ufficio condono edilizio del Comune di Cagliari a causa dell'emergenza Covid 19 non si è potuto effettuare in presenza presso gli uffici, ma si è svolto telefonicamente. Ciò ha comportato l'impossibilità di esaminare con completezza le carte al fine di stabilire la sanabilità e modalità di regolarizzazione. Occorre pertanto tener presente che l'accertamento di conformità di tali opere sarà subordinato al parere insindacabile dell'organo tecnico dei Comuni di Cagliari e Quartu Sant'Elena e che pertanto ogni decisione in merito spetterà a questi ultimi successivamente alla eventuale presentazione di istanza per la richiesta della regolarizzazione di tali immobili.

*****

09) QUESITO N. 6: *Dica se è possibile vendere i beni in più lotti; provveda in questo caso alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*.

09.1) FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702.

Come già indicato in precedenza il fabbricato comprende un albergo, locali ad uso commerciale, depositi, autorimessa e posti auto; questi risultano accatastati singolarmente. Lo scrivente ritiene pertanto che tali immobili possano essere alienati separatamente e pertanto saranno suddivisi in più lotti

Si precisa inoltre che nella valutazione degli immobili questi saranno stimati considerando lo stato di fatto attuale come accertato in sede di sopralluogo, così come riportato negli elaborati dei rilievi effettuati in loco. (**all.to 8**).

Relativamente alle difformità catastali riscontrate, si riterrebbe opportuno, ai fini di una futura vendita degli immobili, provvedere alle relative variazioni catastali.

DETERMINAZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1
Immobile uso alberghiero sub. 5 piani S1-1-2-3

LOTTO N. 2
Locale commerciale sub. 6 piano terra

LOTTO N. 3
Locale commerciale sub. 2 piano terra

LOTTO N. 4
Locale commerciale sub. 3 piano terra

LOTTO N. 5
Locale commerciale sub. 4 piano terra

LOTTO N. 6
Locale commerciale sub. 8 unito a porzione sub. 7 piano interrato

LOTTO N. 7
Immobile uso commerciale sub. 9 unito al sub. 12 piano interrato

LOTTO N. 8
Locale commerciale sub. 10, unito ai subb 11 e 54 18/p, 5/p piano interrato

LOTTO N. 9
Deposito commerciale sub. 16 e porz. sub. 17 piano interrato

LOTTO N. 10
Locali ex Posti auto dal sub. 23 al sub. 46, 18/parte, 5/parte piano interrato

LOTTO N. 11
Locale Cabina elettrica sub. 20 piano terra

LOTTO N. 12
Locale Cabina elettrica sub. 21 piano terra

*****

09.2) FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.

1) Appartamento distinto con il sub. 9

L'immobile può essere venduto come unico lotto.

2) Locali Deposito distinti con il sub. 17 e 18

Come già indicato in precedenza i due locali materialmente sono stati uniti. Tuttavia non è possibile considerarli separatamente in quanto l'accesso al sub. 17 avviene attraverso il sub. 18. Per tale motivo non possono essere venduti separatamente e pertanto sarà considerato unico lotto.

Si ha pertanto:

LOTTO N. 13
Abitazione sub. 9 piano terra

LOTTO N. 14
Immobili uso deposito sub. 17 e 18 piano interrato

*****

10) QUESITO N. 7: *Se l'immobile è pignorato solo pro quota,* ***indichi*** *i nominativi dei comproprietarie la misura delle quote ai medesimi spettante;* ***dica*** *se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla*

stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del c.p.c. e dall'art. 846 del c.c. e dalla L. 03 giugno 1940 n. 1078

10.1) FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702.

Tutti gli immobili ricadenti nella procedura facenti parte integrante del fabbricato sono di proprietà per l'intero della società [redacted]

10.2) FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.

L'abitazione distinta con il **sub. 9** è di proprietà per l'intero del debitore [redacted]

I locali deposito distinti con i **subb. 17 e 18** sono di proprietà [redacted] per la quota pari a 6/9, [redacted] per una quota pari ad 1/9 ciascuno.

*****

11) QUESITO N. 8: ***Accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento….omissis; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dall'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

11.1) FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702.

Tutti gli immobili ricadenti nella procedura facenti parte integrante del fabbricato, sono stati concessi con contratto d'affitto d'azienda del 30 dicembre 2016 Rep. n. 32497, Racc. n. 1838 alla [redacted] **(all.to 2).** Il contratto risultava già agli atti del Tribunale.

11.2) FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.

L'abitazione distinta con il **sub. 9** all'atto del sopralluogo era occupata dal sig. [redacted] mentre i locali deposito distinti con i subb. 17 e 18 erano liberi.

Relativamente alla verifica circa la presenza di atti privati e contratti di locazione, il sottoscritto in data 21/10/2020 inviava all'Agenzia delle Entrate - Cagliari 2, mediante p.e.c. richiesta di "Certificazione attestante l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gratuito". Successivamente, non avendo avuto alcun riscontro, in data 11/12/2020 inviava allo stesso indirizzo p.e.c. una istanza di sollecito, anch'essa senza alcun riscontro. Tali richieste venivano protocollate dall'ufficio rispettivamente con i numeri 85662/2020 e 107844/2020. A seguito di richiesta presso lo sportello informazioni degli uffici circa lo stato della pratica, veniva rilasciata nuova mail personale dell'impiegato addetto alla ricerca degli atti richiesti che a causa dell'emergenza Covid 19 svolge il lavoro in smart working. Il sottoscritto in data 21/12/2020 ha inviato a tale mail la richiesta già inviata col le due p.e.c; a tutt'oggi non si è avuta alcuna risposta. In conclusione il sottoscritto si riserva pertanto di inviare al Tribunale un'integrazione di perizia nella eventualità che l'Agenzia delle Entrate fornisca documentazione in merito successivamente al deposito dell'elaborato peritale.

*****

12) QUESITO N. 9: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o*

dall'ex coniuge del debitore esecutato, ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*.

Negativo

*****

13) QUESITO N. 10: ***Indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*

A seguito degli accertamenti effettuati l'immobile sito in Cagliari via Darwin n. 2-4 sez A, fg. 21 mapp. 1702, risulta sottoposto a vincolo di destinazione turistica - alberghiera della durata di anni 20 (vedi par. 04 quesito n. 1 e all.to 2)

*****

14) QUESITO N. 11: Verifichi *se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Negativo

*****

15) QUESITO N. 12: ***Determini*** *il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del*

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute…..omissis;

15.1) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI, CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili oggetto della presente perizia, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto adeguato, a tal fine, operare con metodi differenti.

In particolare per quanto riguarda la struttura alberghiera in Cagliari, via Darwin n. 4 (fg a/21 mapp. 1702 sub. 5) è stata preliminarmente effettuata un'indagine su eventuali alienazioni di strutture turistico-ricettive nella zona, attraverso la piattaforma telematica Stimatrixcity. Questa ispezione, limitata quindi alla categoria D2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) e estesa agli ultimi 30 mesi, non ha prodotto risultati. Preliminarmente, come detto, si precisa che la struttura è vincolata alla destinazione alberghiera (vedi par. 13 quesito n. 10).

Ciò premesso, non avendo individuato termini comparabili ovvero atti di compravendita (negli ultimi 30 mesi) di strutture analoghe nella zona, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è proceduto col confronto tra i risultati ottenuti mediante l'impiego di due criteri di stima:

1) **metodo del "Costo di ricostruzione deprezzato"**
2) **metodo della "Capitalizzazione dei redditi"**

Per quanto riguarda la stima degli altri immobili ad uso commerciale, deposito e abitativo in Cagliari e Quartu Sant'Elena per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto,

ovvero di quel 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 e da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

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.

Relativamente ai locali commerciali facenti parte del fabbricato ubicato in Cagliari via Darwin 2-4, si è individuato un immobile comparabile oggetto di compravendita nel 2018 **(all.to 12),** ubicato nello stesso complesso edilizio.
Si assume pertanto detto atto come termine di riferimento.

Comparabile: Atto di Compravendita del 12/09/2018, rogito [redacted], rep. 34703; trascritto a Cagliari il 25/09/2018, R.G. 27880, R.P. 21073.

- Locale commerciale in Cagliari, via Darwin angolo via Freud, distinto in catasto fabbricati alla ***sez. A, foglio 21 mappale 1702 sub. 1****, cat. C/1, piano terra, consistenza mq. 147. Prezzo di vendita: € 241.244,00, corrispondente ad un valore unitario di €/mq.1.600,00 ca.*

*****

- **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Come detto in precedenza, per determinare il valore venale degli immobili sarà utilizzato quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq); questa sarà determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale), delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti correttivi.

Si avrà pertanto:

- **FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702.**

LOTTO N. 1

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Immobile uso alberghiero sub. 5			
Piano interrato			
Autorimessa e spazi liberi	1.450,00	0,35	507,50
Depositi, spogliatoi e loc. tecnici	810,00	0,40	324,00
Piano Terra			
Hall e reception	315,00	1	315,00
Patio e porticato	245,00	0,60	147,00
cortile	1.520,00	0,15	228,00
Piano Primo			
Camere	665,00	1	665,00
Ballatoi	270,00	1	270,00
Terrazza	1.010,00	0,30	303,00
Piano secondo			
Camere	665,00	1	665,00
Ballatoi	265,00	1	265,00
Piano terzo			
Lastrico solare	885,00	0,20	177,00
Centrale termica	8,00	0,35	2,80
		Totale	**3.869,30**

LOTTO N. 2	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq.**
Locale commerciale sub. 6	**650,00**

LOTTO N. 3	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locale commerciale sub. 2	**310,00**

LOTTO N. 4	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locale commerciale sub. 3	**32,00**

LOTTO N. 5	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locale commerciale sub. 4	**37,00**

LOTTO N. 6	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locale comm.le sub. 8-7/parte	**88,00**

LOTTO N. 7	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locale commerciale subb. 9- 12	**48,00**

LOTTO N. 8	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locale comm.le sub. 10-11-54	**174,00**

LOTTO N. 9	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Deposito comm.le sub. 16 e 17/parte	**25,00**

LOTTO N. 10	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locali ex posti auto dal sub. 23 al sub. 46 , sub. 18/parte e sub. 5/parte8	**620,00**

LOTTO N. 11	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locale Cabina elettrica sub. 20	**19,00**

LOTTO N. 12	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq**
Locale Cabina elettrica sub. 21	**24,00**

*****

- **FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.**

LOTTO N. 13			
Descrizione	**Sup. mq.**	**Coeff. Corr.**	**Sup. Comm.le mq.**
Abitazione sub. 9	93,00	1	93,00
Balcone	18,00	0,40	7,20
Cortile	130	0,10	13,00
		Totale	**€ 113,20**

LOTTO N. 14	
Descrizione	**Sup. Comm.le mq.**
Locale deposito sub. 17	675,00
Locale deposito sub. 18	130,00
	805,00

*****

STIMA DEGLI IMMOBILI

- **FABBRICATO IN CAGLIARI VIA DARWIN N. 2-4 – FG. A/21 MAPP. 1702.**

LOTTO N. 1
Immobile uso alberghiero sub. 5 – piani S1 – T - 1 - 2- 3

Come già indicato in precedenza per la stima di tale immobile si sono utilizzati due criteri di valutazione.

- Metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Detto metodo di stima (*depreciated replacement cost*) è stimato sulla base

- del valore del terreno;

- del costo di ricostruzione degli immobili (costo del nuovo);
- del deprezzamento del bene dovuto a deterioramento per vetustà, obsolescenza funzionale, economica e ambientale.

Poiché come detto, non è stato possibile reperire prezzi di vendita per immobili con analoga destinazione, ubicati nella zona, si è ritenuto di dover procedere con la stima "a valore di ricostruzione deprezzato", facendo riferimento alla Circolare n. 6 del 30.11.2012 (prot.61331) dell'Agenzia del Territorio.

Tale metodo consente di stabilire il "valore venale", applicando al costo di ricostruzione di un immobile o parte di esso, un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto al suo stato attuale.

Il deprezzamento è funzione della vetustà e dell'obsolescenza dell'immobile, intendendo come vetustà il naturale decadimento fisico legato al tempo e, come "obsolescenza", la perdita di funzionalità per invecchiamento tipologico, tecnologico ecc, in rapporto alla funzione sul mercato. Questi parametri vengono valutati allo "stato attuale" in regime di ordinarietà, ovvero trascurando condizioni impreviste o eccezionali che possano far diminuire o aumentare in modo non consueto il valore.

I parametri che condizionano il deprezzamento **D** sono:

- $\mathbf{V_{TE}}$ Vita effettiva dell'immobile funzione del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria successiva di riferimento (biennio 1988-1989);

  $\mathbf{V_{TE} = 0}$ per componenti realizzate dopo il biennio economico di riferimento (1988-89).
- $\mathbf{V_{TU}}$ Vita utile dell'immobile ossia l'arco temporale oltre il quale, per effetto

della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere alla funzione per la quale è stato realizzato;

- $\mathbf{V_R}$ valore residuo dell'immobile inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile.

Le linee metodologiche e operative per la determinazione del deprezzamento D, sono contenute nell'allegato III alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio menzionata.

L'anno di costruzione del fabbricato è 1994. Rispetto all'anno di costruzione, il fabbricato appare in perfetto stato d'uso e manutenzione, evidentemente oggetto di frequenti interventi quanto meno di manutenzione ordinaria.

La superficie commerciale è di **3.869,30 m^2**.

Determinazione del valore del fabbricato

Sia per la determinazione del deprezzamento, sia per quella del costo di costruzione, ci si riferisce alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate-Territorio. Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato, si assume come riferimento un valore di poco superiore a quello indicato dall'Agenzia delle Entrate-Territorio (nel Prezzario di massima del 13.11.2018 per unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare) che per gli alberghi 4 stelle è indicato pari a 850,00 €/m^2.

Si precisa che detto costo di costruzione, assunto come riferimento, è riferito al nuovo ed è quindi distinto dal costo oggettivo attuale degli immobili. Si precisa ancora che, per quanto rilevato in loco, il costo unitario oggettivo dell'immobile, per il grado di finiture che lo caratterizza, è decisamente superiore a quello suggerito dall'Agenzia delle Entrate per alberghi quattro

stelle. Si ritiene pertanto di dover assumere, come costo di costruzione, il valore pari a €/m^2 1.000,00.

Fabbricato

Costo di costruzione €/m^2 1.000,00 x Sup totale m^2 3.869,30 = **€ 3.869.300,00**

Utile di impresa: 15 % Costo di costruzione: € 580.395,00

Spese tecniche: 10% Costo di costruzione: € 386.930,00

Interessi: 3% Costo di costruzione: € 116.079,00

Costo totale: **€ 4.952.704,00 di c**ui:

Incidenza impianti 18% costo di costruzione: € 891.486,72

Costo struttura: **€ 4.061.217,28**

Deprezzamento fabbricato

Per le strutture alberghiere costruite in cemento armato è suggerita una vita utile di 100 anni per cui V_{TU} = 100 anni).

Per quanto anticipato V_{TE} = 0

Struttura: Il valore deprezzato coincide con quello del nuovo:

V_S = **€ 4.061.217,28:**

Impianti: Considerando $\mathbf{V_{TU}}$ = 25 anni e $\mathbf{V_R}$ = 10 %, la tabella riportata nell'allegato III alla circolare 6 dell'Agenzia del Territorio, cui si è fatto riferimento, indica un valore deprezzato pari all' 55 % del valore degli impianti (nuovo).

Il valore stimato per gli impianti risulta quindi pari a:

$\mathbf{V_{Si}}$ = 55% $\mathbf{V_{Ni}}$ = 0,55 x € 891.486,72= **€ 490.317,70.**

Il costo totale del fabbricato deprezzato si desume dal seguente calcolo:

$\mathbf{V_D}$ **=** € 4.061.217,28+ € 490.317,70= **€ 4.551.534,98**

A tali importi, occorre aggiungere il valore dell'area che il Comune di Cagliari – ai fini IMU – ha valutato 351,70 €/m^2.

Tuttavia, poiché nel lotto in oggetto è stata impiegata tutta la potenzialità edificatoria, l'area considerata nella fattispecie è l'area cortilizia ovvero la superficie dell'intero lotto diminuita dell'area di sedime. Il valore è stato considerato in percentuale nella superficie commerciale e valutato anche in termini di opere inerenti lo stesso (pavimentazione, illuminazione, opere di recinzione ecc.).

In conclusione V_{tot} immobile = **€ 4.551.534,98**

***

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Tale metodo determina il valore di mercato di un immobile convertendo il reddito annuale che l'immobile produce. In particolare si ottiene dividendo il reddito netto che il capitale produce R - per un saggio i che definiremo saggio di capitalizzazione Vm = Rn / r

Sia per il reddito, sia per il saggio di capitalizzazione, occorre considerare una situazione stazionaria escludendo cioè elementi eccezionali che ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso.

Si assumono nella fattispecie i ricavi annuali ufficiali, forniti dal sig. Mauro Murgia, relativi all'hotel **(all.to 13).**

Il ricavo annuale riferito all'anno 2019 è pari a Ri = € 921.049,42 €/anno

Facendo riferimento ad una redditività standard del 18%, la redditività risulta pari a: € 921.049,42 x 0,18= **€ 165.788,90**

Assumendo un saggio medio del 3,5% opportunamente modificato in funzione dei parametri intriseci dell'immobile di seguito elencati, ovvero

(aumentato/diminuito) sulla base di specifiche caratteristiche dell'immobile in oggetto (Orefice), l'indice corretto risulta: i = 0,034 (3.4%)

Parametri correttivi adottati (caratteristiche positive riducono il valore di r):

Parametri positivi

Livello di inquinamento ambientale/presenza di verde: 0,1

Disponibilità spazi pubblici/privati parcheggio: + 0,2

Luminosità: + 0,1

Panoramicità: + 0,1

Dimensioni non ordinarie spazi scoperti: + 0,02

Qualificazione dell'ambiente esterno: + 0,10

Necessità di manutenzione ordinaria: + 0.05

Parametri negativi

Centralità: - 0,15

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,10

Suscettibilità di trasformazioni/modifiche di destinazione: - 0,06

Età dell'edificio: 0

Per tutto quanto detto, il valore dell'albergo risulta:

Vm = R/i = 165.788,90/ 0,034 = **€ 4.876.144,12 €**

In conclusione il valore dell'immobile viene determinata considerando la media tra i due valori ottenuti utilizzando i due criteri di stima. Si ha pertanto:

Vm = (€ 4.876.144,12 + € 4.551.534,98) **/** 2 = **€ 4.713.839,55**

A tale importo occorre detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica già stimati in € 35.000,00,

Si a pertanto:

Valore immobile: € 4.713.839,55- € 35.000,00 **= € 4.678.839,55**

Ovvero in cifra tonda € 4.680.000,00

*****

STIMA DEGLI IMMOBILI CON CRITERIO A VALORE DI MERCATO

Come detto in precedenza ad eccezione dell'immobile a destinazione alberghiera tutti gli altri sono stati stimati col metodo a valore di mercato. Nella determinazione del valore venale degli immobili si tenuto conto della destinazione, ubicazione, della vetustà, dello stato conservativo, della a crisi cui il mercato immobiliare è attualmente soggetto. Si ha pertanto:

LOTTO N. 2

Locale commerciale sub. 6 - piano terra			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore**
Locale	650,00	1.350,00	**€ 877.500,00**

Ovvero in cifra tonda € 878.000,00

LOTTO N. 3

Locale commerciale sub. 2- piano terra			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore**
Locale	310,00	1.500,00	€ 465.000,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 3.000,00
		Totale	**€ 462.000,00**

LOTTO N. 4

Locale commerciale sub. 3 - piano terra			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore**
Locale	32,00	1.600,00	€ 51.200,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 3.000,00
		Totale	**€ 48.200,00**

Ovvero in cifra tonda € 48.000,00

LOTTO N. 5

Locale commerciale sub. 4 - piano terra			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore**
Locale	37,00	1.600,00	€ 59.200,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 3.500,00
		Totale	**€ 55.700,00**

Ovvero in cifra tonda € 56.000,00

LOTTO N. 6

Locale commerciale sub. 8 e 7/parte - piano interrato			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore**
Locale	88,00	1.000,00	€ 88.000,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 4.000,00
		Totale	**€ 84.000,00**

LOTTO N. 7

Locale commerciale sub. 9- 12- piano interrato			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore**
Locale	48,00	950,00	€ 45.600,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 4.000,00
		Totale	**€ 41.600,00**

Ovvero in cifra tonda € 42.000,00

LOTTO N. 8

Locale commerciale sub. 10-11-54- 18/p piano interrato			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore**
Locale	174,00	950,00	€ 165.300,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 6.000,00
		Totale	**€ 159.300,00**

Ovvero in cifra tonda € 159.000,00

LOTTO N. 9

Deposito commerciale sub. 16 e 17/parte - piano interrato			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore**
Locale	25,00	800,00	€ 20.000,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 3.500,00
		Totale	**€ 16.500,00**

Ovvero in cifra tonda € 17.000,00

LOTTO N. 10

Locali deposito ex Posti auto dal sub. 23 al 46 e sub. 18/parte - piano interrato			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore €**
Locale	620,00	600,00	€ 372.000,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 7.500,00
		Totale	**€ 364.500,00**

Ovvero in cifra tonda € 365.000,00

LOTTO N. 11

Locale Cabina elettrica sub. 20 – piano terra			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore €**
Locale	19,00	600,00	**€ 11.400,00**

Ovvero in cifra tonda € 11.000,00

LOTTO N. 12

Locale Cabina elettrica sub. 21 – piano terra			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore €**
Locale	24,00	600,00	**€ 14.400,00**

Ovvero in cifra tonda € 14.000,00

*****

- **FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444.**

LOTTO N. 13

Abitazione sub. 9 – piano terra			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore €**
Abitazione	113,20	1.450,00	€ 164.140,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 6.500,00
		Totale	**€ 157.640,00**

Ovvero in cifra tonda € 158.000,00

LOTTO N. 14

Locali sub. 17 e sub. 18 – piano interrato			
Descrizione	**Sup. comm.le mq.**	**Val. €/mq**	**Valore €**
Locale sub. 17	675,00	380,00	€ 256.500,00
Locale sub. 18	130,00	380,00	€ 49.400,00
Oneri sanatoria ecc.			€ 6.000,00
		Totale	**€ 299.900,00**

Ovvero in cifra tonda € 300.000,00

*****

16) QUESITO N. 13: ***Acquisisca*** *informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato…omissis;*

A seguito di un contatto con l'amministratore del Condominio in Quartu Sant'Elena, via Strauss n. 17 di cui l'immobile ricadenti nella procedura sono parte integrante, è emerso che alla data del 19.01.2021 esistono oneri di natura condominiale a carico di [redacted] che vi risiede. Tali oneri, come da estratto conto rilasciato dallo stesso Amministratore sono pari a € 1.369,90 **(all.to 9).**

*****

17) QUESITO N. 14: *Predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

Per quanto riguarda i certificati di prestazione energetica lo scrivente ha ritenuto di predisporre solo quelli riguardanti gli immobili univocamente identificabili catastalmente **(all.to 11).** Per i rimanenti il certificato potrà essere redatto successivamente alla regolarizzazione catastale.

*****

18) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, in ottemperanza al mandato conferitomi, ribadendo brevemente le conclusioni cui sono giunto:

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati stimati complessivamente **Euro 7.274.000,00** (settemilioniduecentosettantaquattromila**/**00) così ripartiti:

01) FABBRICATO IN CAGLIARI - VIA DARWIN N. 2-4 – SEZ. A, FG. 21 MAPP. 1720		
		Val. stimato
LOTTO N. 1	**Albergo sub. 5 - Piani S1-T-1-2-3**	€ 4.680.000,00
LOTTO N. 2	**Locale commerciale sub. 6 - piano terra**	€ 878.000,00
LOTTO N. 3	**Locale commerciale sub. 2- piano terra**	€ 462.000,00
LOTTO N. 4	**Locale commerciale sub. 3 - piano terra**	€ 48.000,00
LOTTO N. 5	**Locale commerciale sub. 4 - piano terra**	€ 56.000,00
LOTTO N. 6	**Locale commerciale sub. 8 e 7/parte – piano S1**	€ 84.000,00
LOTTO N. 7	**Locale commerciale sub. 9- 12 - piano S1**	€ 42.000,00
LOTTO N. 8	**Locale commerciale sub. 10-11-54 – piano S1**	€ 159.000,00
LOTTO N. 9	**Deposito comm.le sub. 16 e 17/parte– piano S1**	€ 17.000,00
LOTTO N. 10	**Locali ex Posti auto dal sub. 23 al 46 e sub. 18/parte – 5/parte piano S1**	€ 365.000,00
LOTTO N. 11	**Locale Cabina elettrica sub. 20 – piano terra**	€ 11.000,00
LOTTO N. 12	**Locale Cabina elettrica sub. 21 – piano terra**	€ 14.000,00
	Sommano	**€ 6.816.000,00**

*****

02) FABBRICATO IN QUARTU S.E. VIA STRAUSS N. 17 – FG. 52 MAPP. 4444		
		Val. stimato
LOTTO N. 13	**Abitazione sub. 9 – piano terra**	€ 158.000,00
LOTTO N. 14	**Locali deposito sub. 17 e sub. 18 – piano S1**	€ 300.000,00
	Sommano	**€ 458.000,00**

Il sottoscritto dichiara di aver trasmesso copia dell'elaborato peritale al debitore, al creditore procedente e ai creditori intervenuti a mezzo posta elettronica certificata

Quartu S.Elena 26 Gennaio 2021 IL C.T.U.

Dott. ing. Paolo Lilliu

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
N. 2469 Dr. Ing. Paolo Lilliu

ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

1) Copia verbale di nomina C.T.U.
2) Elenco sintetico delle formalità, atti di provenienza, formalità pregiudizievoli
3) Visure catastali
4) Planimetrie catastali attuali, estratti di mappa catastale, elaborato planimetrico schema parcheggi via Strauss n.17 Quartu S.E.
5) Concessioni edilizie, elaborati di progetto relazioni, tecniche, agibilità, sanatorie
6) Stralci P.U.C. Comune di Cagliari e Quartu S. Elena
7) Ortofoto
8) Rilievi e restituzioni degli immobili
9) Estratto conto condominiale Quartu S. Elena via Strauss n. 17
10) Documentazione fotografica
11) Attestati di prestazione energetica
12) Comparabile
13) Contratto d'affitto d'azienda

INDICE

01) Premessa…..……..……... pag. 1

02) Individuazione dei beni immobili oggetto di perizia.……..…… pag. 6

03) Svolgimento delle operazioni peritali.……..... pag. 12

04) Quesito n. 1…….. ……...…..….. pag. 13

05) Quesito n. 2……...…….…..… pag. 40

06) Quesito n. 3……...……...… pag. 51

07) Quesito n. 4.....…..……. pag. 52

08) Quesito n. 5…….....…..……... pag. 52

09) Quesito n. 6…….....…..……..….. pag. 67

010) Quesito n. 7…….....…..……. pag. 69

011) Quesito n. 8…….....…..……. pag. 70

012) Quesito n. 9…….....…..…..…. pag. 71

013) Quesito n. 10…….....…..…….. pag. 72

014) Quesito n. 11…….....…..……. pag. 72

015) Quesito n. 12…….....…..……. pag. 72

016) Quesito n. 13…….....…..…….. pag. 86

017) Quesito n. 14…….....…..……. pag. 86

018) Conclusioni……..……...…..……. pag. 86