

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

71/13 e 287/13

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

NELLA CAUSA ISCRITTA AL NN. 71/13 e 287/13

RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CREDITORI PIGNORANTI

██

DEBITORE

██

Io sottoscritto Dott. Ing. ██████████, nato a Cagliari il 10 gennaio 1967 con studio in Cagliari, Via ██████████ tel. ██████████ codice fiscale ██████████, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° ██████████ ed all'Albo dei Periti Giudiziari depositato presso il Tribunale di Cagliari, sono stato nominato dal Giudice Delegato per le esecuzioni, Dott. ██████████, in data 23 aprile 2015, consulente tecnico nel procedimento d'esecuzione immobiliare promosso dalla ██████████ contro ██████████

Mi sono stati posti i seguenti quesiti.

- 1) **verifichi** prima di ogni altra attività, la 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle

trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante 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 (calpestable) 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 evidenziano, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Proceda**, ove necessario, **solo previa autorizzazione del Giudice** ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso

di difformità o 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 comunale;**
- 6) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 articoli 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Indichi agli effetti dell'art.49 D.P.R. 308/2001, se gli interventi abusivi eventualmente realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso riguardino violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta **che eccedono per singola unità immobiliare il 2 per cento** delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazioni, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

- 7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni** all'identificazione dei nuovi

- confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e 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 all'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 i giudizi di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'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;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risultano non opponibili al medesimo);

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

14) **predisponga** – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica pignorati, salvo che l'immobile non rientri tra quelli per cui la legge esclude la necessità dell'attestato.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze comprese);

allegghi alla relazione planimetria del bene la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia, e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario del resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di

necessario supporto alla vendita;

- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, nel suo domicilio anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alla parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **invii telematicamente quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;
- d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Davo inizio alle operazioni peritali il giorno 4 settembre 2015 alle ore 10.00 in Quartu San Elena riuscivo a incontrare la Sig.ra [REDACTED] moglie [REDACTED], la quale mi annuncia la morte del marito, da quel momento inizio a visitare i beni e richiedere la documentazione necessaria nei centri urbani paesi dove sono presenti i beni esegutati.

I primi mesi, nei quali ho cercato di reperire informazioni su come rintracciare il [REDACTED] per accedere ai beni esegutati, purtroppo a causa delle errate indicazioni fornite

negli atti sono stati sprecati, in quanto agli atti vi sono indirizzi di residenza sbagliati, e per questo l'esecutato era domiciliato nel tribunale di Cagliari.

RISPOSTE AI QUESITI



Risposta quesito numero 1)

Dagli atti evinco che gli immobili esecutati sono:

■ in Comune di ELMAS (CA), capannone industriale ubicato nella strada consortile Casic, sviluppatasi su due livelli al piano terra e primo, avente la superficie complessiva di circa 3.900 metri quadrati, insistente su un'area della superficie complessiva di circa ottomila metri quadrati; confinante con strada consortile, Nuova Elmas Legnami, Coca Cola o aventi causa, attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Elmas, al foglio 9, particella 1703, sub. 1, via Santa Cettolini n. 1, piano T -1, cat. D/7 e al foglio 9, part. 1703 sub. 2, via Sante Cettolini n. 1, piano 2, cat. F/5** (entrambi originati dalla soppressione del mappale 1703): con riferimento a quest'ultimo la ■ è titolare solo dei diritti di nuda proprietà per l'intero, avendo costituito il diritto di superficie per venticinque anni a favore della soc. ■, con sede in ■

b) in Comune di ISILI (NU), località Perd'e Quaddu, capannone industriale confinante con strada consortile ASI e altra proprietà, censito al **Catasto Fabbricati dell'omonimo Comune al foglio 12, part. 368, sub. 8 (ex mappale 88, sub. 8), cat. D/1, loc. Zona Industriale snc, piano T -1; foglio 12, part. 368, sub. 9, mq. 9970,**

loc. Zona Industriale, piano 2, cat. D/1; foglio 12, parto 372, sub. 1, cat. 0/1, loc.

Zona Industriale snc, piano T; foglio 12, parto 372, sub. 2, mq. 3014, loc. Zona

Industriale snc, piano 1°;

- c) in Comune di ISILI (NU), località Perd'e Quaddu, appezzamento di terreno della superficie complessiva di 19.666 metri quadri, confinante con strada per tre lati, censito al **Catasto Terreni** del Comune suddetto al **foglio 12, mappale 368** (ente urbano della superficie di ha 2, are 44, ca 36); **foglio 12, mapp. 361; foglio 11, mapp. 373** (tutti originati dalla soppressione dei seguenti beni: foglio 11, mappali 240, 235, 163, 326, 324 e foglio 12, mappali 232,136,7,352,358,271,89,261,268,269,116,117,254,255, 260, 356, 275, 354);

beni in piena proprietà per 1/1 della terza datrice di ipoteca, [REDACTED]

- d) - in Comune di Quartu Sant'Elena (CA), locale commerciale sito al piano terra, composto da un unico vano e servizio, della superficie catastale complessiva di 242 metri quadrati, confinante con via Marconi, via Mascia e cortile interno, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al foglio 29, mappale 1811, sub. 24, cat C/1, via Maxia n. 12, piano T, mq 242; vano ad uso ufficio, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) al foglio 29, mappale 1811, sub. 25, via Antonio Maxia n. 12, piano 1, scala A, vani 14; posto auto censito a Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) al foglio 29, mappale 1811, sub. 18, cat. C/6, mq. 11; ripostiglio censito a Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) al foglio 29, mappale 1811, sub. 22, mq.3

beni in piena proprietà per 1/1 della terza datrice di ipoteca, soc. [REDACTED]

- e) - in Comune di Decimomannu (CA), unità immobiliare sita al km 13,300 della S.S. n. 130, costituita da capannone industriale composto da un locale unico ad uso

deposito al piano seminterrato della superficie di 340 metri quadrati, oltre a porzione di ufficio posta al piano primo; un locale destinato ad attività artigianale al piano terra; il tutto a confini con strada di lottizzazione, proprietà Alicanti o aventi causa, e ancora strada di lottizzazione, censito a **Catasto Fabbricati del Comune di Decimomannu (CA) al foglio 13, particella 736, sub. 2, via da denominare, piano S1 e al foglio 13, particella 736, sub. 1, via da denominare, piano T-1;**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile in Atti a cura del Notaio Dr. [REDACTED] rilevo il prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà dei beni nel ventennio antecedente le trascrizioni del pignoramento e le iscrizioni riprendo:

Io sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] avendo ricevuto richiesta dall'Avv.to [REDACTED] con studio in [REDACTED], del rilascio del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C., relativo agli immobili meglio di seguito descritti, sulla base delle risultanze catastali e delle note di iscrizione e trascrizione depositate presso l'Agenzie Entrate - Uffici - Provinciali di Nuoro e di Cagliari - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, relative al ventennio anteriore alle trascrizioni dei sopracitati pignoramenti e fino al 19 settembre 2013;

ATTESTO QUANTO SEGUE:

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Descrizione dei beni

- in Comune di Isli (NU), località Perd'è Quaddu, capannone industriale censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, mappale 368 sub.8 (ex 88 sub.8), cat. D/1, loc. Zona Industriale snc, p.T.1°; mapp.x 368 sub.9, mq.9970, loc. Zona Industriale

piano 2 cat. D/1; foglio 12, mapp.372 sub 1, cat. D/1 loc. Zona Industriale snc, piano T., mapp.372 sub 2 mq.3014, loc. Zona Industriale snc, p. 1.

- in Comune di Isli (NU), località Perd'è Quaddu, appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq.19.666, censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 12, particella 368 ente urbano di mq. 24.436; foglio 12, mapp.361; foglio 11, particella 373;

- in Comune di Elmas (CA), strada consortile Casic, capannone industriale censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 9 con i mappali 1703 sub. 1, p.T. 1° , cat. D/7, e 1703 sub.2, p.2°, lastrico solare;

- in Comune di Quartu Sant'Elena (CA), porzioni del complesso immobiliare sito in Via Mascia, costituite da locale commerciale, ufficio, posto auto e ripostiglio censiti al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 29 con i mappali 1811 sub.18, p.t., cat. C/6, classe 3, mq.11; 1811 sub.22, p.T., cat. C/2, classe 7, mq.3; 1811 sub.24, p.T., cat. C/1, classe 7, mq.242; 1811 sub.25, p.1", cat. A/10, c.2, vani 14;

- in Comune di Decimomannu (CA), capannone industriale sito al km.13,300 della s.s. n.130, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 13 con i mappali 736 sub. 1, p.T. 1", e 736 sub.2, p.S1. (meglio descritti nell'atto di pignoramento).

Descrizione contenuta nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento eseguita presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Nuoro Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 maggio 2013 all'art.4645

A FAVORE:

Soggetto n.1

[REDACTED]

Relativamente all' unità negoziale n. 1 Per il diritto di Proprietà - Per la quota di 1/1

CONTRO:

Soggetto n.1

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: E336 - ISLI (NU) - Catasto FABBRICATI -Sezione Urbana - Foglio 12
Particella 368 Subalterno 8 - Natura D1 - OPIFICI- Consistenza - Indirizzo Zona
industriale N. civico SNC - Piano T-1°.

Immobile n.2

Comune: E336 - ISLI (NU) - Catasto FABBRICATI - Foglio 12 Particella 368
Subalterno 9 - Natura D1 - OPIFICI- Consistenza -9970 metri quadri Indirizzo Zona
industriale N. civico SNC - Piano 2°.

Immobile n.3

Comune: E336 ISLI (NU) - Catasto FABBRICATI -Sezione Urbana - Foglio 12
Particella 372 Subalterno 1 - Natura D1 - OPIFICI- Consistenza - Indirizzo Zona
industriale N. civico SNC - Piano T.

Immobile n.4

Comune: E336 I- SLI (NU) - Catasto FABBRICATI Sezione Urbana - Foglio 12
Particella 372 Subalterno 2 - Natura D1 - OPIFICI Consistenza 3014 metri quadri
Indirizzo Zona Industriale N. civico SNC - Piano 1°.



Immobile n.5

Comune: E336 - ISLI (NU) - Catasto TERRENI - Foglio 12 Particella 368 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 2 ettari 44 are 36 centiare Indirizzo Loc.Perd'è
Quaddu N. civico -



Immobile n.6

Comune: E336 -ISLI (NU) -Catasto TERRENI Foglio 12 Particella 361 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza - Indirizzo Loc.Perd'è Quaddu N. Civico

Immobile n.7

Comune: E336 -ISLI (NU) -Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 373 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Indirizzo Loc.Perd'è Quaddu N. civico -

Quadro D



██████████ S.P.A. trascrive pignoramento immobiliare per l'importo di
complessivi Euro 10.570.029,96 oltre interessi di mora maturati e maturandi dal
20/03/2012 sino all'effettivo soddisfo al tasso dell'euribor 6M 365M - spread 1,75% +
spread di mora 3%, oltre spese di notifica a margine e successive occorrendo, oltre IVA e
CPA di legge, in forza di atto di precetto notificato in data 14/03/2013 su mutuo fondiario
concesso ex art.38 e ss. D.Lgs. 1/9/1993 n.385 con garanzia ipotecaria, ai rogiti notaio
██████████ di Cagliari in data 13/05/2005 Rep. n. ██████████ racc. n. ██████████,
registrato a Cagliari in data 24/05/2005 al n. ██████████ e spedito in forma esecutiva in data
07/06/2005. Si precisa quanto segue: l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati
del Comune di Isili al foglio 12, part.368 sub.8 deriva dalla particella 88 sub.8 e le unità



immobiliari censite nel Catasto Terreni del Comune di Isili al foglio 12, mapp.368 - foglio 12, mapp.361 e foglio 11 mapp.373 sono tutte originate dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari: foglio 11, mappali 240, 235, 163, 326, 324 e foglio 12, mappali 232, 136, 7, 352, 358, 271, 89, 261, 268, 269, 116, 117, 254, 255, 260, 356, 275 e 354.

Descrizione contenuta nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento eseguita presso l'Agenzia Entrate, Uffici Provinciale di CAGLIARI – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 maggio 2013 all'art. 9845:

A FAVORE:

Soggetto n.1

- [REDACTED] S. P .A., con sede in [REDACTED].

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di NUDA PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Relativamente all' unità negoziale n. 3 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Relativamente all' unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

CONTRO:

Soggetto n.1

- [REDACTED], Sede [REDACTED].

Relativamente all' unità negoziale n. 1 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' - Per la quota di 1/1.

Soggetto n.2

- [REDACTED].

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Soggetto n.3

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: D399- ELMAS (CA) -Catasto FABBRICATI -Sezione Urbana - Foglio 9
Particella 1703 Subalterno 1 - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE
INDUSTRIALI- Consistenza 3900 metri quadri- Indirizzo Via Sante Cettolini N. civico
1- Piano T-1°.

Unità negoziale n. 2

Immobile n.1

Comune: D399- ELMAS (CA) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana - Foglio 9
Particella 1703 Subalterno 2 - Natura L - LASTRICO SOLARE- Consistenza - Indirizzo
Via Sante Cettolini N. civico 1- Piano 2.

Unità negoziale n. 3

Immobile n.1

Comune: H118 - QUARTU SANTELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione
Urbana - Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 24 Natura C1 NEGOZI E BOTTEGHE
Consistenza 242 mq.- Indirizzo Via Maxia N.civico 12- Piano T.

Immobile n.2

Comune: H118 - QUARTU SANTELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione
Urbana - Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 25 - Natura U UFFICIO O STUDIO
PROFESSIONALE- Consistenza 14 vani- Indirizzo Via Maxia N.civico 12-Scala A,
Piano 1°.

Immobile n.3

Comune: H118 - QUARTU SANTELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione Urbana - Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 18 Natura C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE- Consistenza 11 metri quadri.



Immobile n.4

Comune: H118 - QUARTU SANTELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione Urbana - Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 22 - Natura C/2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO- Consistenza 3 metri quadri.



Unità negoziale n. 4

Immobile n.1

Comune: D259 DECIMOMANNU (CA) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana Foglio 13 Particella 736 Subalterno 2 Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza - Indirizzo Via da denominare N.civico - p.S1.

Immobile n.2

Comune: 0259 DECIMOMANNU (CA) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana Foglio 13 Particella 736 Subalterno 1 Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza - Indirizzo Via da denominare N.civico - p.T.1°.



Quadro D

██████████ S.P.A. trascrive pignoramento immobiliare per l'importo di complessivi Euro 10.570.029,96 oltre interessi di mora maturati e maturandi dal 20/03/2012 sino all'effettivo soddisfo al tasso dell'euribor 6M 365M - spread 1,75% + spread di mora 3%, oltre spese di notifica a margine e successive occorrenze, oltre IVA e CPA di legge, in forza di atto di precetto notificato in data 14/03/2013 su mutuo fondiario concesso ex art.38 e ss. D.Lgs. 1/9/1993 n.385 con garanzia ipotecaria, ai rogiti notaio ██████████ di Cagliari in data 13/05/2005 Rep. n. ██████████, registrato a Cagliari in data 24/05/2005 al ██████████ e spedito in forma esecutiva in data 07/06/2005.

STORIA CATASTALE

Per quanto riguarda i mappali 368 sub.8 e 368 sub.9 del foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di Isili (Nuoro):



= anteriormente al ventennio risultavano distinti al foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di Isili con i mappali 88 sub.1, 88 sub.2 e 88 sub.3, accatastati con denuncia di costituzione n.3651 del 3 agosto 1993;

= con denuncia di variazione n.264 del 2 febbraio 1994 i suddetti mappali si sono fusi e hanno creato il mappale 88 sub.4;

= con denuncia di variazione n.3037 del 28 novembre 1995 il mappale 88 sub. 4 è stato soppresso e ha originato i mappali 88 sub.5, 88 sub.6 e 88 sub.7 (si precisa che quest'ultimo mappale è stato venduto a terzi con atto ricevuto dal Notaio Maurizio Corona in data 2 settembre 1996 Rep. n.279, e corrisponde attualmente al mappale 368 sub.7 di proprietà altrui) ;

= con denuncia di variazione n.A00863 del 7 ottobre 1999 i mappali 88 sub.5 e 88 sub.6 sono stati soppressi e hanno originato il mapp. 88 sub.8 il quale, a seguito di variazione n.5905 del 2 febbraio 2007 (variazione per modifica di identificativo allineamento mappe) ha assunto il nuovo identificativo 368 sub.8;

= con denuncia di accatastamento n. 6038 del 3 maggio 2011 (unità afferenti edificate in sopraelevazione) è stato censito il lastrico solare situato sull'unità immobiliare distinta con il mappale 368 sub.8.

Per quanto riguarda la particella 368 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Isili (Nuoro):

la particella 368 del foglio 12 del Catasto Terreni di Isili, ente urbano di ha. 2.44.36, in base a tipo mappale n.101455 del 23 luglio 1999, deriva dalla riunificazione/variazione delle seguenti particelle:

- 7 .

- 235 e 324 del foglio 11 derivanti in base a frazionamento n.37770 del 30 dicembre 1993 in atti dal 21 aprile 2004 dalle particelle 162 e 163);

-326 del foglio 11 (derivante in base a frazionamento n.120744 dell'8 giugno 1998 dalla particella 237, quest'ultima derivante in base a frazionamento n.37770 del 30 dicembre 1993 dalla particella 161);

- 89 (creata con tabella di variazione n.18.1./1993 in atti dal 6 marzo 2000, dalle Strade Pubbliche);

- 116 (derivante in base a frazionamento n.70992 del 29 dicembre 1993 dalla particella 6);

136 (derivante in base a frazionamento n.37771 del 29 dicembre 1993 dalla particella 6);

- 254 (derivante in base a frazionamento n.6887 del 12 giugno 1995 dalla particella 6);

- 117 (derivante in base a frazionamento n.17.1/1993 del 29 dicembre 1993 dalla particella 7);

- 255 (derivante in base a frazionamento n. 8 .1/1995 del 12 giugno 1995 dalla particella 7);

- 275 (derivante in base a frazionamento n.6887 del 12 giugno 1995 dalla particella 136, quest'ultima derivante in base a frazionamento n.37771 del 29 dicembre 1993 dalla particella 6) ;

- 352 (derivante in base a frazionamento n.120743 del 3 giugno 1999 dalla particella 142 questa derivante in base, frazionamento n.18.1/1993 del 29 dicembre 1993 dalla particella 3);

- 268 (derivante in base a frazionamento n.6887 del 12 giugno 1995 dalla particella 115, quest'ultima derivante in base a frazionamento n.17.1/1993 del 29 dicembre 1993 dalla particella 3);

- 354 (derivante in base a frazionamento n.120743 del 3 giugno 1999 dalla particella 276, questa derivante in base a frazionamento n.18.1/1993 del 29 dicembre 1993 dalla particella 142);

- 260 e 261 (derivanti in base a frazionamento n.6887 del 12 giugno 1995 dalla particella 473 (ex 99 numero doppio), quest'ultima derivante in base a frazionamento n.17.1/1993 del 29 dicembre 1993 dalla particella 10);

- 356 (derivante in base a frazionamento n.120743 del 3 giugno 1999 dalla particella 267, questa derivante in base a frazionamento n. 6887 del 12 giugno 1995 dalla particella 115,

quest'ultima derivante in base a frazionamento n.17.1/1993 del 29 dicembre 1993 dalla particella 3);

- 358 (derivante in base a frazionamento n.120743 del 13 giugno 1999 dalla particella 6);

- 269 (derivante in base a frazionamento n.8.1/1995 del 12 giugno 1995 dalla particella 116, questa derivante in base a frazionamento n.70992 del 29 dicembre 1993 dalla particella 6) ;

- 271 (derivante in base a frazionamento n.6887 del 12 giugno 1995 dalla particella 117, quest' ultima derivante in base a frazionamento n.17.1/1993 del 29 dicembre 1993 dalla particella 7);

- 374 (derivante per variazione d'ufficio n.102054 del 31 agosto 1999 dalla particella 186 del foglio 11, questa derivante in base a frazionamento n.37770 del 30 dicembre 1993 dalla particella 88);

- 362 (derivante in base a frazionamento n.101455 del 23 luglio 1999 dalla particella 232, questa creata con tabella di variazione n.18.1/1993 in atti dal 6 marzo 2000 dalle Strade Pubbliche);

- 364 (derivante in base a frazionamento n. luglio 1999 dalla particella base a tipo mappale n.2443 particella 3).

Per quanto riguarda la particella 361 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Isili (Nuoro):

= anteriormente al ventennio risultava accatastata come Strade Pubbliche;

= con tabella di variazione n 18.1/1993 in atti dal 6 marzo 2000 è stata creata la particella 232 di Ha 0.00.64 la quale con tipo mappale n.101455 del 23 luglio 1999 ha creato la particella 361 di Ha 0.00.05

Per quanto riguarda i mappali 372 sub.1 e 372 sub.2 del foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di Isili (Nuoro):

= il terreno su cui insistono le unità immobiliari in oggetto, attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Isili al foglio 12 con la particella 372 ente urbano di Ha. 0.60.54 (in base a tipo mappale n.101456 del 23 luglio 1999), deriva dalla riunificazione

delle particelle:

- 231 (creata con tabella di variazione n.18.1/1993, in atti dal 6 marzo 2000, dalle Strade Pubbliche);

- 351 (derivante in base a frazionamento n.120743 del 3 giugno 1999 dalla particella 142 quest'ultima derivante dalla particella 3 in base a frazionamento n. 18.1./1993 del 29 dicembre 1993);

- 353 (derivante in base a frazionamento n.120743 del 3 giugno 1999 dalla particella 276, quest'ultima derivante in base al frazionamento n. 8 .1./1995 del 12 giugno 1995 dalla . particella 142, quest'ultima derivante dalla particella 3 in base a frazionamento n.18.1./1993 del 29 dicembre 1993);

- 355 (derivante in base a frazionamento n.120743 del 3 giugno 1999 dalla particella 267, quest'ultima derivante in base al frazionamento n.6887 del 12 giugno 1995 dalla particella 115, quest'ultima derivante dalla particella 3 in base a frazionamento n.17.1./1993 del 29 dicembre 1993);

- 357 (derivante in base a frazionamento n.120743 del 3 giugno 1999 dalla particella 6);

- 369 (derivante per variazione d'ufficio n.101456 del 23 luglio 1999 dalla particella 239 del foglio II, quest'ultima creata con tabella di variazione n. 21.1/1993 in atti dall' 8 marzo 2000, dalle Strade Pubbliche);

- 370 (derivante per variazione d'ufficio n.101456 del 23 luglio 1999 dalla particella 325 del foglio II, quest'ultima derivante in base a frazionamento n.120744 dell'8 giugno 1999 dalla particella 162 del foglio 11);

- 371 (derivante per variazione d'ufficio n.101456 del 23 luglio 1999 dalla particella 327 del foglio 11, questa derivante in base a frazionamento n.120744 dell'8 giugno 1999 dalla particella 237 del foglio II quest'ultima derivante in base a frazionamento n.37770 del 30 dicembre 1993 dalla particella 161 del foglio 11);

= con denuncia di costituzione n.1479 del 30 novembre 2000 è stato censito il fabbricato edificato sul terreno sopradescritto, con il mappale 372;

= con denuncia di variazione n.8901 del 5 maggio 2011 (variazione per modifica identificativo) il mappale 372 è stato soppresso ed ha originato il mappale 372 sub.1;

= con denuncia di accatastamento n. 6461 del 6 maggio 2011 (unità afferenti edificate in sopraelevazione) è stato censito il Lastrico solare situato sul mappale 372 sub.1.

Per quanto riguarda i mappali 1703 sub.1 e 1703 sub.2 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Elmas (CA):

= anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto risultava censito con il mappale 1703;

= con denuncia di variazione per modifica identificativo del 6 maggio 2011 n.14838, ha assunto il n.1703 sub.1;

= con denuncia n.5548 del 9 maggio 2011 dichiarazione di lastrico solare è stato creato il mappale 1703 sub.2 .

Per quanto riguarda i mappali 1811 sub.18, sub.22, sub.24 e sub.25 del foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA):

= si sono costituiti con denuncia di accatastamento in data 11 giugno 1992.

Per quanto riguarda i mappali 736 sub.1 e sub.2 del foglio 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Decimomannu (CA):

= si sono costituiti con denuncia di accatastamento in data 11 giugno 1992.

TRASCRIZIONI Ufficio Provinciale di NUORO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Per quanto riguarda i mappali 372 sub.1 e 372 sub.2 del foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di Isili (CA):

= anteriormente al ventennio il terreno su cui insistono gli immobili in oggetto risultava in parte Strade Pubbliche ed in parte intestato alla società [REDACTED], con sede in Cagliari;

= con atto ricevuto dal dr. [REDACTED], Notaio in Iglesias (CA), in data 16

maggio 1996 Rep. n. [REDACTED], trascritto a Nuoro il 18 maggio 1996 all'art. [REDACTED] la società [REDACTED] S.R.L. ha venduto quanto sopra alla società [REDACTED] con sede in Quartu Sant'Elena;

= con atto ricevuto dal dr. [REDACTED], Notaio in Cagliari, in data 6 dicembre 2000 Rep. n. [REDACTED], trascritto a Nuoro il 18 dicembre 2000 all'art. [REDACTED], la società "[REDACTED] [REDACTED]." ha venduto quanto sopra alla società "[REDACTED] [REDACTED].", con sede in Elmas.

Per quanto riguarda i restanti immobili del Comune di Isili (CA) :

= anteriormente al ventenni o gli immobili in oggetto risultavano in parte Strade Pubbliche ed in parte intestati alla società [REDACTED], con sede in Cagliari;

.= con atto ricevuto dal dr. [REDACTED], Notaio in Iglesias (CA), in data 16 maggio 1996 Rep. n. [REDACTED] trascritto a Nuoro il **18 maggio 1996 all'art. [REDACTED]**, la società [REDACTED] L. ha venduto i suddetti immobili alla società "[REDACTED] [REDACTED] con sede in Quartu Sant'Elena;

= con atto ricevuto dal dr. [REDACTED] Notaio in Cagliari, in data 10 marzo 1998 Rep. n. [REDACTED], trascritto a Nuoro il **31 marzo 1998 all'art. [REDACTED]**, e successivo atto di identificazione catastale ricevuto dal dr. [REDACTED], Notaio in Cagliari, in data 2 dicembre 1999 Rep. n. [REDACTED], trascritto a Nuoro il **24 dicembre 1999 all'art. [REDACTED]**, la società "[REDACTED] L." ha venduto i suddetti immobili alla società "[REDACTED] [REDACTED] L.", con sede in Elmas (CA).

= con atto ricevuto dal dr. [REDACTED], Notaio in Cagliari, in data 10 marzo 1998 Rep. n. [REDACTED], trascritto a Nuoro il 31 marzo 1998 all'art. [REDACTED], e successivo atto di identificazione catastale ricevuto dal dr. [REDACTED], Notaio in Cagliari, in data 2 dicembre 1999 Rep. n. [REDACTED], trascritto a Nuoro il 24 dicembre 1999 all'art. [REDACTED], la società [REDACTED] ha venduto i suddetti immobili alla società "[REDACTED] [REDACTED] con sede in Elmas (CA).

TRASCRIZIONI Ufficio Provinciale di CAGLIARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Per quanto riguarda i mappali 1703 sub.1 e sub.2 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Elmas (CA):

= anteriormente al ventennio risultavano intestati alla società " [REDACTED] con sede in Elmas;

= con atto ricevuto dalla dott.ssa [REDACTED], Notaio in Oristano, in data 30 settembre 2011 Rep. n. [REDACTED]/[REDACTED], trascritto a Cagliari il **4 ottobre 2011 all'art. [REDACTED]**, è stato costituito il diritto di superficie per 25 (venticinque) anni, relativamente al mappale 1703 sub.2, a favore della società "[REDACTED] L.", con sede in Modena.

Risultano inoltre le seguenti trascrizioni relativamente al mappale 1703 sub.1:

- **in data 4 ottobre 2011 art. [REDACTED]** - servitù di passaggio e cavidotto a favore della società "[REDACTED]", con sede in Modena;

- **in data 15 gennaio 2013 art. [REDACTED]** - servitù di elettrodotto a favore della società "[REDACTED]"., con sede in Roma.

Risulta altresì la seguente trascrizione relativa al mappale 1703 sub.2:

- **in data 24 aprile 2013 art. [REDACTED]** - Atto giudiziario del 4 febbraio 2013 Rep.n. [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Cagliari (CA) - verbale di pignoramento immobili a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna, contro "[REDACTED]", con sede in Modena per il diritto di superficie.

Per quanto riguarda i mappali 1811 sub.18, sub.22, sub.24 e sub.25 del foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA):

= anteriormente al ventennio risultavano intestati alla società "[REDACTED]", con sede in Quartu Sant'Elena (terza datrice di ipoteca).

Per quanto riguarda i mappali 736 sub.1 e 736 sub.2 del foglio 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Decimomannu (CA)

= anteriormente al ventennio risultavano intestati alla società "[REDACTED] - [REDACTED] S.p.A., con sede in Milano, in virtù di atto ricevuto dal dr. [REDACTED] Cagliari, in data 15 maggio 1991 Rep.n. [REDACTED], trascritto il **3 giugno 1991 all'art. [REDACTED]**;

= con atto di fusione di società per incorporazione e mutamento di denominazione sociale, ricevuto dal dr. [REDACTED] Notaio in Bologna, in data 17 dicembre 1997 Rep. n. [REDACTED], trascritto **il 30 luglio 1998 agli artt. [REDACTED] e [REDACTED]**, sono passati alla società "[REDACTED]", con sede in Bologna;

= con atto ricevuto dal dr. [REDACTED], Notaio in Cagliari, in data 13 dicembre 2000 Rep. n. [REDACTED], trascritto **il 15 dicembre 2000 all'art. [REDACTED]**, sono diventati di proprietà della società [REDACTED]", con sede in Quartu Sant'Elena (terza datrice di ipoteca).

ISCRIZIONI Ufficio Provinciale di NUORO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

- **in data 27 maggio 2005 art. [REDACTED]** - Contratto in data 13 maggio 2005 Rep.n.125882/28037 a rogito del dr. [REDACTED], Notaio in Cagliari, Ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 22.800.000,00 (sorte capitale Euro 11.400.000,00) a favore di [REDACTED], con sede in Bologna, contro [REDACTED] con sede in Elmas (CA) ;

- **in data 24 maggio 2012 art. [REDACTED]** - Atto Giudiziario del maggio 2012 Rep.n. [REDACTED] Tribunale di Cagliari - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del montante complessivo di euro 2.000.000,00 (sorte capitale Euro 10.572.812,03), a favore di [REDACTED] A., con sede in Bologna, contro BIANCHI GIUSEPPE (per immobili non oggetto del presente certificato) e contro PHOENIX ONE S.R.L., con sede in Elmas (CA) relativamente ai mappali 372 sub. 2 e 368 sub.9 del foglio 12 del Catasto Fabbricati di Isli e ad altri immobili non oggetto del presente certificato.

ISCRIZIONI Ufficio Provinciale di CAGLIARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

- **in data 22 maggio 2012 art.1451** - Atto Giudiziario del maggio 2012 Rep.n. [REDACTED] Tribunale di Cagliari - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del montante complessivo di euro 2.000.000,00 (sorte capitale Euro 10.572.812,03), a favore di [REDACTED], con sede in Bologna, contro [REDACTED], con sede in Elmas (CA), relativamente al mappale 1703 sub.1 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Elmas (CA);

- **in data 25 maggio 2005 art. [REDACTED]** Contratto in data 13 maggio 2005

Rep.n. [REDACTED] a rogito del dr [REDACTED], Notaio in Cagliari, Ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 22.800.000,00 (sorte capitale Euro 11.400.000,00) a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro:

"[REDACTED]", con sede in Elmas (CA), relativamente al mappale 1703 del foglio 9 del Comune di Elmas (CA). Si precisa che nella nota di iscrizione per detto mappale 1703 è stato erroneamente indicato il Comune di Cagliari in luogo del Comune di Elmas;

"[REDACTED]", con sede in Quartu Sant'Elena (CA), relativamente ai mappali 1811 sub.18, sub.22, sub.24 e sub.25 del foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena;

"[REDACTED]", con sede in Quartu Sant'Elena, relativamente ai mappali 736 sub.1 e sub.2 del foglio 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Decimomannu (CA).

Ufficio provinciale di NUORO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Registro generale n. 5485

Registro particolare n. 4645

Presentazione n. 17 del 20/05/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 29/04/2013

Numero di repertorio 2225/2013

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Codice fiscale 80019410929

Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED] 1



Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E336 - ISILI (NU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - foglio 12 Particella 368 Subalterno 8

Natura D1- OPIFICI

Indirizzo ZONA INDUSTRIALE T-1

Immobile n. 2

Comune E336 - ISILI (NU)



Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12 Particella 368 Subalterno 9

Natura D1 - OPIFICI

Indirizzo LOC. ZONA INDUSTRIALE

Piano 2

Immobile n. 3

Comune E336 - ISILI (NU)



Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12 Particella 372 Subalterno 1



Natura D1 - OPIFICI

Indirizzo ZONA INDUSTRIALE

Piano T

Immobile n. 4

Comune E336 - ISILI (NU)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 12 Particella 372 Subalterno 2

Natura D1 - OIFICI

Indirizzo ZONA INDUSTRIALE

Piano 1

Immobile n. 5

Comune E336 - ISILI (NU) Catasto TERRENI Foglio 12 Particella 368 Subalterno

Natura TERRENO consistenza 2 ettari 44 are 36 centiare

Indirizzo LOC. PERD'E QUADDU

Immobile n. 6

Comune E336 - ISILI (NU)

Catasto TERRENI

Foglio 12 Particella 361 Subalterno 2

Natura T - TERRENO consistenza

Indirizzo LOC. PERD'E QUADDU

Immobile n. 7

Comune E336 - ISILI (NU) Catasto TERRENI

Foglio 12 Particella 373 Subalterno Natura T - TERRENO consistenza

Indirizzo LOC. PERD'E QUADDU

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 qualità di



Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale [REDACTED].

Sede ELMAS (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED] TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER L'IMPORTO DI COMPLESSIVI EURO 10.570.029,96 = OLTRE INTERESSI DI MORA MATURATI E MATURANDI DAL 20/03/2012 SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO AL TASSO DELL'EURIBOR 6M 365M + SPREAD 1,75% + SPREAD DI MORA 3%, OLTRE SPESE DI NOTIFICA A MARGINE E SUCCESSIVE OCCORRENDE, OLTRE IVA E CPA DI LEGGE, IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 14/03/2013 SU MUTUO FONDIARIO CONCESSO EX ARTT. 38 E SS. D.LGS. 1/9/1993 N. 385 CON GARANZIA IPTOECARIA, A ROGITI NOTAIO [REDACTED] DI CAGLIARI IN DATA 13/05/2005 REP. N. [REDACTED] RACC. N. [REDACTED], REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 24/05/2005 AL N. [REDACTED] E SPEDITO IN FORMA ESECUTIVA IN DATA 07/06/2005. SI PRECISA QUANTO SEGUE: L'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ISILI AL FOGLIO 12, PART. 368 SUB. 8 DERIVA DALLA PARTICELLA 88 SUB. 8LE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ISILI AL FOGLIO 12, MAPP. 368 - FOGLIO 12, MAPP. 361 E FOGLIO 11 MAPP. 373 SONO TUTTE ORIGINATE DALLA SOPPRESSIONE DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI:

FOGLIO 11, MAPPA LI 240, 235, 163,326,324 E FOGLIO 12, MAPPALI 232, 136, 7, 352, 358, 271, 89, 261, 268, 269, 116, 117, 254, 255, 260, 356, 275 e 354

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura espropriativa immobiliare promossa da " [REDACTED] già " [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Bologna (BO), [REDACTED] n.2, codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna [REDACTED], in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di **Cagliari** - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 24 Aprile 2013 all'art. [REDACTED].

CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO EX ART. 567 C.P.C.

Io sottoscritto dr. [REDACTED], Notaio in Cesena, con studio in Via [REDACTED] n.12, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, avendo ricevuto richiesta dall'Avv.to [REDACTED], con studio in Sarzana (SP), [REDACTED] del rilascio del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C., relativo all'immobile meglio di seguito descritto, sulla base delle risultanze catastali e delle note di iscrizione e trascrizione depositate presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di **Cagliari** Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare relative al ventennio anteriore alla trascrizione del sopracitato pignoramento e fino al 22 maggio 2013;

ATTESTO QUANTO SEGUE:

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Descrizione dei beni

1) proprietà Elmas (CA), superficiaria sull'immobile sito in Via Sante Cettolini n. 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Elmas (CA), foglio 9, particella 1703, sub. 2 Categ. Lastrico Solare, mq. 2696 Via Sante Cettolini n. 1, piano 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione contenuta nella nota di trascrizione dell'atto pignoramento:

A FAVORE:

Soggetto n.1

- [REDACTED]. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 [REDACTED] Sede Modena Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: D399 ELMAS (CA) Catasto FABBRICATI foglio 9 Particella 1703 Subalterno 2 - Natura L - Lastrico Solare Via Sante Cettolini n. 1, piano 2.

Quadro D

[REDACTED] trascrive pignoramento immobiliare, l'importo di complessivi Euro 10.570.029,96= oltre interessi di mora maturati dal 20/03/2012 sino all'effettivo soddisfo al tasso dell'euribor 6M 365M (attualmente pari a 1,4%) + 1,75% + spread di mora 3%, oltre spese di notifica a margine successive occorrente, oltre IVA e CPA di legge in atto di precetto notificato in data 13/11/2012 E fondiario concesso ex artt. 38 e SS., D.Lgs. 1/9/1993 rogiti Notaio Vittorio Giua Marassi di Cagliari 13/05/2005 Rep. 125882 data Racc. 28037, registrato a Cagliari 24/05/2005 al n. 3331 e spedito in forma esecutiva data 07/06/2005"

TRASCRIZIONI:

_ in data 21 dicembre 1991 art. [REDACTED] - Atto Notarile Pignoramento immobiliare del 05.12.1991 - Rep. n. [REDACTED] - a rogito del Notaio [REDACTED] di Cagliari - Compravendita - con le società "[REDACTED]." con sede in Cagliari, codice fiscale [REDACTED] ha venduto alla società "[REDACTED]" in Quartu Sant'Elena, codice fiscale [REDACTED], le seguenti particelle di terreno site nel Comune di Elmas distinte nel Catasto Terreni del Comune di Cagliari Elmas al foglio 9:

particella 272 mq 3235;

particella 273/D mq 1555;

particella 273/A mq 1560;

particella 274/A mq 2708;

particella 271/D mq 2200;

particella 270/D mq 31

totale mq 11.289

frazionamento n 997 del 3/1982

- dalla particella 270/0 sono stati stralciati mq. 31 generando la particella 986 di mq. 31;

- dalla particella 271/0 sono stati stralciati mq. 2200 generando la particella 987 di mq. 2200;

- dalla particella 273/A sono stati stralciati mq. 1560 generando la particella 572 di mq. 1560 a sua volta frazionata nelle particelle: 990 di mq. 660; 991 di mq. 5; 1096 di mq. 825; 1881 di mq. 70;

- dalla particella 273/D sono stati stralciati mq. 1555 generando la particella 573 di mq. 1555 a sua volta frazionata nelle particelle: 992 di mq. 686; 993 di mq. 800; 994 di mq. 4; 1882 di mq. 65;

- dalla particella 274/A sono stati stralciati mq. 2700 generando la particella 995 di mq. 2700;

- la particella 272 di mq 3235 è stata frazionata generando 988 di mq. 1640; 989 di mq. 10; **1095 di mq 1440**; 1880 di mq 145.

- **con tipo mappale n. 3736 del 30.06.1996** le particelle 986 di mq 31, 987 di mq. 2200, 1095 di mq. 1440, 1096 di mq. 825, 993 di mq. 800 e 995 di mq. 2700 sono state soppresse ed hanno generato **la particella 1703 di mq. 7996**;

- **con variazione territoriale del 22.12.1989 n. 290/2008 in atti dal 09.10.2008**, il

Comune censuario di Elmas è diventato Comune amministrativo;

- **con costituzione del 06.08.1999 n. A03251** è stato edificato il fabbricato individuato nel Catasto fabbricati del Comune di Cagliari il seguente immobile:

= Sez. E, foglio 9, particella 1703, Z.c. 6, categ. D/7, Lire 76.940.000, piano T-1; nel 2008 come sopra meglio precisato è stato riportata la corretta variazione territoriale nel Comune di Elmas;

- **in data 10 marzo 2000 art.4494** - Atto Notarile Pubblico del 04.03.2000 - Rep.n. [REDACTED]
- a rogito del Notaio Maurizio Corona di Cagliari - Compravendita - con la quale la società "[REDACTED]" con sede in Quartu Sant' Elena, codice fiscale [REDACTED] ha venduto alla società "[REDACTED]" sede in Elmas con codice fiscale [REDACTED], la piena proprietà del seguente immobile censito nel Catasto fabbricati del Comune di Cagliari Sez. E, foglio 9, particella 1703, categ. D/7, piano T-1.

QUADRO D: "Si evidenzia che gli immobili indicati al quadro B sono ubicati nel Comune amministrativo di Elmas. In detto quadro, tuttavia, sono riportati i dati di identificazione catastale di tali immobili e, quindi, in esso compare non il comune amministrativo ma il comune censuario, che a tutt'oggi è quello di Cagliari. si precisa

che la società "Phoenix One s.r.l." può far uso della denominazione abbreviata "Phoenix 1 s.r.l.".

- **con variazione per modifica identificativo del 06.05.2011 n. 14838** è stato generato l'immobile così censito nel catasto fabbricati del Comune di Elmas foglio 9, particella 1703 sub. 1, piano T-1, Categ 0/7, R.C. Euro 29.696,27;

- **con dichiarazione di lastrico solare del 09.05.2011 n. 5548** è stato generato l'immobile così censito nel catasto fabbricati del Comune di Elmas al foglio 9, particella 1703 sub. 2, lastrico solare di mq. 2696;

- **in data 4 ottobre 2011 art. 20843** - Atto Notarile Pubblico del 30.09.2011 - Rep.n.33822/14760 - costituzione di diritti reali a titolo oneroso atto sottoposto a condizione a rogito del Notaio [REDACTED] di Oristano con il quale la Società [REDACTED] con sede in Elmas codice fiscale [REDACTED] ha ceduto alla società "[REDACTED]" con sede in Modena codice fiscale [REDACTED] il

diritto di superficie sull'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Elmas al foglio 9, particella 1703 sub. 2, lastrico solare.

QUADRO D: "Con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi al proprietario mediante lettera raccomandata a/r il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, viene determinato in complessivi euro 156.000,00 (centocinquantaseimila virgola zero zero) oltre l'Iva. dovuta per legge, per 25 (venticinque) anni. in relazione al pagamento della predetta somma le parti, come in atto rappresentate, pattuiscono che il suddetto importo di complessivi euro 156.000,00 (centocinquantaseimila virgola zero zero) verrà corrisposto dalla "Solanenergia s.r.l." alla "██████████ l.", che espressamente, a mezzo del costituito suo rappresentante, accetta, allorquando avverrà la restrizione della infra citata ipoteca gravante sull'intero fabbricato di cui e' parte il lastrico solare, con cancellazione parziale dal lastrico solare medesimo e conseguente liberazione dello stesso dal gravame. Ed all'uopo la "██████████", come sopra rappresentata, si obbliga a cancellare dal lastrico solare di cui trattasi, a sua cura e spese, la detta ipoteca iscritta presso i pubblici registri immobiliari di Cagliari, delegando sin d'ora il superficiario, che come in atto rappresentato, accetta, a versare il 50% (cinquanta per cento) della predetta somma di euro 156.000,00 (centocinquantaseimila virgola zero zero), alla banca creditrice a cui favore la detta ipoteca e' stata iscritta, autorizzando conseguentemente il superficiario a decurtare la detta somma dal prezzo dovuto per la cessione di cui al presente atto. Stante quanto sopra le parti, come in atto rappresentate, pattuiscono espressamente che qualora la detta ipoteca non venga cancellate per qualsiasi causa, anche imputabile al proprietario, nessun risarcimento sarà da quest' ultimo dovuto al superficiario che pertanto manleva il proprietario da ogni responsabilità al riguardo. Con rinuncia all'ipoteca legale. Detti beni sono liberi da vincoli di carattere reale, gravami, ipoteche, servitù attive o passive, trascrizioni pregiudizievoli e altri diritti di terzi, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Cagliari in data 25 maggio 2005 al numero 17.902 di registro generale ed al numero 3.230 di registro particolare; nonché per i vincoli oneri ed obblighi nei confronti del consorzio per l'area di sviluppo industriale di Cagliari "Casic", originario dante causa, se ed in quanto applicabili. Fatto salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 4 (quattro) nel caso in cui il proprietario vendesse la struttura nella quale e' posizionato l'impianto, questi obbliga a trasferire all'acquirente tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto, dandone comunicazione 30 (trenta) giorni prima al superficiario, in maniera tale che il

presente contratto possa essere volturato al momento della vendita, al nuovo proprietario che diventerà proprietario relativamente al presente contratto ed assumerà ogni relativo obbligo quivi previsto. il presente contratto ed il diritto reale di superficie saranno cedibili a terzi da parte del superficiario e dei suoi eventuali cessionari aventi causa, senza bisogno di alcun consenso e/o autorizzazione da parte del proprietario, bensì semplicemente comunicando la propria intenzione ed eventualmente il nominativo del terzo cessionario per gli adempimenti dovuti per le predette causali. nel caso di cessione dell'immobile a terzi nel rispetto delle previsioni del presente contratto il proprietario potrà cedere il presente contratto, obbligandosi -comunque a far rispettare al cessionario tutte le clausole del presente contratto. ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1353 e ss. c.c. le parti, come in atto rappresentate espressamente convengono che il presente contratto si risolverà al verificarsi di anche uno solo tra i seguenti eventi: (i) mancato rilascio da parte del consorzio per l'area di sviluppo industriale di Cagliari "Casic" del nulla osta alla stipula del presente atto, se necessario; (ii) mancata restrizione ipotecaria con cancellazione dal lastrico solare della summenzionata ipoteca, con le pattuizioni sopra previste; (iii) mancato pagamento del prezzo dovuto al proprietario da parte della "██████████ s.r.l.", successivamente all'avvenuta restrizione ipotecaria con cancellazione dal lastrico solare della summenzionata ipoteca. il presente contratto sarà vincolante per le parti, i loro rappresentanti legali e i loro successori e aventi causa a qualunque titolo. qualora alcune clausole del presente contratto risultassero nulle o invalide, tale fatto non inficerà la validità delle altre disposizioni che rimarranno pienamente valide ed efficaci, eccetto il caso che la nullità non sia relativa a parti essenziali del presente contratto. il presente contratto e' disciplinato dalla legge italiana. le parti chiedono la trascrizione del diritto reale di superficie a favore della società "██████████ s.r.l." con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale ed esonero da ogni responsabilità al riguardo per il signor direttore dell'agenzia del territorio competente."

- **in data 4 ottobre 2011 art. 20844** - Atto Notarile Pubblico del 30.09.2011 Rep.n.33822/14760 Servitù di passaggio e covidotto - atto sottoposto a condizione - a rogito del Notaio ██████████ di Oristano con il quale la Società "██████████ S.R.L." con sede in Elmas codice fiscale ██████████, asserviva l'immobile, di sua proprietà, censito nel catasto fabbricati del Comune di Elmas al foglio 9. Particella 1703 sub. L (servente) a favore dell'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Elmas al foglio 9, particella 1703 sub. 2 (dominante) in proprietà superficiaria della

predetta società " [REDACTED]." con sede in Modena codice fiscale [REDACTED].

QUADRO D La [REDACTED]." ha costituito a carico del fabbricato e dell'annesso lotto di terreno circostante di pertinenza esclusiva di sua proprietà, sito in comune di Elmas alla Via Cettolini censito nel catasto fabbricati del Comune di Elmas al foglio 9. Particella 1703 sub. 1 (millesettecentotre subalterno uno), via Cettolini n. 1, piano T-1, categoria d/7, rendita catastale euro 29.696,27, ed a favore del realizzando impianto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1029 comma 2" del c.c., le servitù di passaggio e di cavidotto utili per la realizzazione ed il funzionamento e lo sfruttamento dell'impianto medesimo, per la cui esatta individuazione e collocazione le parti hanno fatto espresso riferimento al progetto esecutivo allegato al contratto che si trascrive sotto la lettera "C", sottoscritto nei modi di legge, ove le aree sulle quali gravano le servitù sono evidenziate rispettivamente: con i colori blu (locale trafo), magenta (cavidotto b. t.), rosso tratteggiato (cavidotto m.t.), verde (cabina di ricezione), e con le frecce gli spazi ove grava la servitù, di passaggio; nella cui legenda sono indicate le superfici sulle quali gravano le servitù. tali servitù avranno la medesima durata del diritto di superficie (25 anni) e saranno ubicate nelle posizioni indicate nel progetto esecutivo al contratto allegato sub."C", come sopra evidenziato. delle predette servitù si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo. il detto impianto insisterà sul lastrico solare sito in Comune di Elmas alla via Cettolini n.1, censito nel catasto dei fabbricati al foglio 9 con il mappale numero 1703 sub. 2, di proprietà della società "Phoenix One s.r.l.""

in data 21 maggio 2013 art. 9845 Atto Giudiziario del 29.04.2013 - Rep.n. 2225 - Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari così integralmente riportata:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D399 ELMAS (CA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1703 Subalterno 1 - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE

INDUSTRIALI Consistenza 3900 metri quadri - Indirizzo VIA SANTE CETTOLINI N. civico 1 - Piano T-1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune D399 - ELMAS (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 9

Particella 1703 Subalterno 2 - Natura L - LASTRICO SOLARE Consistenza -

Indirizzo VIA SANTE CETTOLINI N. civico 1 - Piano 2

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune H118 - QUARTU SANT' ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana

Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 24 Natura CI - NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza 242 metri quadri - Indirizzo VIA MAXIA N. civico 12 - Piano T.

Immobile n. 2

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI -Sezione urbana

foglio 29 Particella 1811 Subalterno 25 Natura U _ UFFICIO O STUDIO -

PROFESSIONALE - Consistenza 14 vani _ Indirizzo VIA MAXIA N. civico 12 - Scala

A Piano 1

Immobile n. 3

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 18 Natura C6 STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 11 metri quadri

Immobile n. 4

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 22 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO - Consistenza 3 metri quadri

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune D259 - DECIMOMANNU (CA) _ Catasto FABBRICATI - Sezione urbana _
Foglio 13 Particella 736 Subalterno 2 - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza - Piano S1



Immobile n. 2

Comune D259 _ DECIMOMANNU (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana _
Foglio 13 Particella 736 Subalterno 1 - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza - Indirizzo VIA DA DENOMINARE N.
civico - Piano T-1

A favore

Soggetto n. 1

██████████ Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale ██████████

- Relativamente all'unità negoziale n 1 per il DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di
1/1

- **Relativamente all'unità negoziale n 2 per il DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ per
la quota di 1/1**

- Relativamente all'unità negoziale n 3 per il DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di
1/1

- Relativamente all'unità negoziale n 4 per il DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di
1/1

Contro

Soggetto n. 1

██████████. Sede ELMAS (CA) Codice fiscale ██████████

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

- **Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' - Per**

la quota di 1/1

Soggetto n. 2



██████████. - Sede QUARTU SANT'ELENA (CA) - Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
Soggetto n. 3

██████████. Sede QUARTU SANT' ELENA (CA) Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

QUADRO D: "██████████. trascrive pignoramento immobiliare per l'importo di

complessivi Euro 10.570.029,96= oltre interessi di mora maturati e maturandi dal

20/03/2012 sino all'effettivo soddisfo al tasso dell' euribor 6m 365m + spread 1,75% +

spread di mora 3%, oltre spese di notifica a margine e successi ve occorre, oltre i va e

cpa di legge in forza di atto di precetto notificato in data 14/03/2013 su mutuo fondiario

concesso ex artt. 38 e ss. d.lgs. 1/9/1993 n. 385, con garanzia ipotecaria, a rogiti Notaio

██████████ di Cagliari in data 13/05/2005 rep. n. ██████████, racc. n. ██████████,

registrato a Cagliari in data 24/05/2005 al n. ██████████ e spedito in forma esecutiva in data

07/06/2005"

ISCRIZIONI:

- in data 25 maggio 2005 art. ██████████ - atto notarile pubblico - del 13.05.2005 - Rep. n.

125882/28037 Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro

22.800.000,00 (sorte Euro 11.400.000,00) - a rogito del Notaio ██████████ di

Cagliari, così integralmente riportata

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B354 - CAGLIARI (CA) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana E Foglio

9 Particella 1703 Subalterno - Natura D7 FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -

PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Indirizzo STRADA CONSORTILE CASIC N.

civico - Piano T-1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune D259 - DECIMOMANNU (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana -

Foglio 13 Particella 736 Subalterno 1 - Natura X - FABBRICATO Consistenza -

Indirizzo VIA LOTT.NE PITTAU LIGAS N. civico - Piano T-I

Immobile n. 2

Comune 0259 - DECIMOMANNU (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana -

Foglio 13 Particella 736 Subalterno 2 - Natura X - FABBRICATO Consistenza -

Indirizzo VIA LOTT.NE PITTAU LIGAS N. civico - Piano SI

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune H118 QUARTU SANT' ELENA (CA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana

Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 24 Natura CI NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza

Indirizzo VIA ANTONIO MAXIA N. civico 12 - Piano T

Immobile n. 2

Comune H118 - QUARTU SANT' ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana Foglio 29 Particella 1811 Subalterno. 25 Natura A/10 UFFICI E STUDI

PRIVATI Consistenza 14 vani Indirizzo VIA ANTONIO MAXIA N. civico 12 - Scala A

Piano 1

Immobile n. 3

Comune H118 - QUARTU SANT' ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 18 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

Consistenza 11 metri quadri - RIMESSE, AUTORIMESSE - Indirizzo VIA ANTONIO

MAXIA N. civico 12 - Piano T

Immobile n. 4

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 22

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 3 metri quadri - DEPOSITO -

Indirizzo VIA ANTONIO MAXIA N. civico 12 - Piano T.

A favore

Soggetto n. 1

██████████. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale ██████████

Domicilio ipotecario eletto BOLOGNA, ██████████ -

Relativamente a **TUTTE** le unità negoziali Per il diritto di **PROPRIETA'** - Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 - ██████████. - Sede ELMAS (CA) - Codice fiscale

██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'** - Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 - ██████████. - Sede QUARTU SANT'ELENA (CA) - Codice fiscale

██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di **PROPRIETA'** - Terzo datore SI -

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 3 - ██████████. - Sede QUARTU SANT'ELENA (CA) Codice fiscale

██████████ Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'** - Terzo datore SI - Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 ██████████. - Sede ELMAS (CA) - Codice fiscale

██████████

QUADRO D: "La Banca ha mutuato, ai sensi dell'art.38 d.lgs. 385/93, alla parte finanziata, che ha accettato, la somma di euro 11.400.000,00 (undicimilioni quattrocento virgola zero zero). Di tale somma la parte finanziata ha rilasciato con il contratto in

oggetto quietanza, riconoscendo di aver ricevuto l'intero importo. il mutuo si intende concesso, e le garanzie di cui appresso si intendono prestate, ai patti e sotto gli obblighi risultanti dal contratto in oggetto, nonché da quelli - qualora non derogati o diversamente disciplinati dal contratto - risultanti dal capitolato delle condizioni generali e dal tariffario degli addebiti da applicare alla clientela, che la parte finanziata ha dichiarato di conoscere per averne già preso visione, dichiarando altresì di approvarne tutte le condizioni ed in particolare, agli effetti del secondo comma dell'art.1341 c.c., nonché del quinto comma dell'art.117 del d.lgs. 385/93, quelle recate dai seguenti articoli del capitolato stesso: 3 (solidarietà e indivisibilità obblighi), 4 (rimborso spese e oneri e facoltà di modifica), 5 (delegazioni di pagamento), 7 (modalità e imputazione dei pagamenti), 8 (estraneità ai rapporti fra parte finanziata e terzi), 9 (obblighi relativi ai beni concessi in garanzia), 10 (obblighi vari), 11 (garanzie), 12 (finanziamento assistito da agevolazione), 16 (decadenza dal beneficio del termine, risoluzione del contratto), 17 (compensazione) 19 (validità libri contabili) 21 (foro competente) con particolare riferimento alle clausole risolutive espresse. Il documento di sintesi previsto ai sensi della delibera del comitato interministeriale per il credito e il risparmio (c.i.c.r.) del 4 marzo 2003, il capitolato e il tariffario sopra richiamati, firmati dalle parti contraenti e dal notaio, sono stati allegati al titolo rispettivamente sotto le lettere "d", "e" e "f", e ne fanno parte integrante e sostanziale. il tasso di interesse fino al 30 (trenta) giugno 2005 (duemilacinque) e' stato fissato nella misura del 4,00% (quattro virgola zero zero percento) nominale annuo con conteggio giorni 360/360 (trecentosessanta trecentosessantesimi) successivamente sia per il periodo di preammortamento sia, per il periodo di ammortamento, il tasso contrattuale (conteggio 360/360 (trecentosessanta trecentosessantesimi)), sarà variabile mensilmente e sarà ottenuto maggiorando di 1,75 (uno virgola settantacinque) punti la media aritmetica mensile del tasso "euribor 6 (sei) mesi" (ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor), pubblicata da "il sole 24 ore" (colonna 365

(trecentosessantacinque)) o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 (cinque) centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione (a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sarà utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio). - Ultimo valore assunto dal parametro 2,25% (due virgola venticinque per cento). Il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,00% (tre virgola zero zero per cento) nominale annuo. - I.s.c. - indicatore sintetico di costo 4,12% (quattro virgola dodici per cento). Tasso effettivo annuo 4,07% (quattro virgola zerosette per cento) con capitalizzazione mensile. La Banca e' fin dalla data di stipula del contratto in oggetto autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato; la parte finanziata ha dichiarato di approvare la clausola portante variabilità nella misura del tasso. Le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale. La variazione del tasso contrattuale determinerà la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verrà operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 (sette) punti in più del tasso d'intervento della Banca centrale europea tempo per tempo vigente (salvo usura). Tale eventuale sostituzione del parametro sarà comunicata o pubblicizzata nei modi prescritti dalla normativa di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. Gli interessi di mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti casi i previsti nel contratto in oggetto e nell'allegato capitolato saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 (tre) punti con conteggio giorni 365/365 (trecentosessantacinque trecentosessantacinquesimi) L'importo

complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e non pagato produce interessi, nella misura indicata sopra, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non e' consentita la capitalizzazione periodica. le societa' " [REDACTED] la societa' " [REDACTED] e la societa' " [REDACTED] a mezzo dei costituiti rappresentanti, ciascuna per i propri diritti, a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con l'atto in oggetto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall' art. 5 del contratto stesso fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art. 5 dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di 'mora nella misura stabilita dall'art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla "banca" eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, hanno costituito a favore della [REDACTED] a., per la quale ha accettato il suo rappresentante, ipoteca volontaria per la somma di euro 22.800.000,00 (ventiduemilionioctocentomila virgola zero zero) sopra i beni di seguito descritti. A norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. per gli effetti dell'applicabilita' dell'invocato regime di cui agli artt.38 e seguenti del d.lgs. 385/93 si e' dato atto, per quanto occorrer possa, che il valore dell'immobile e' tale da garantire il rispetto del limite di finanziabilita' previsto dalla vigente normativa in materia di credito fondiario. immobili da ipotecare di proprieta' della societa' Phoenix one s. r .l.: a) in comune di Elmas: - capannone industriale ubicato nella strada consortile CASIC, sviluppatasi su due livelli al piano terra e primo, avente

la superficie complessiva di circa 3.900 (tremilanovecento) metri quadrati, insistente su un'area della superficie complessiva di circa ottomila metri quadrati; confinante con strada consortile, nuova Elmas legnami, coca cola. detto immobile e' censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Cagliari alla sezione e, foglio 9, mappale 1703, strada consortile CASIC, piano t-1, categoria d/7, rendita euro 29.696,27. zona censuaria 6, si evidenzia che l'immobile indicato al quadro "b" e' ubicato nel comune amministrativo di Elmas. in detto quadro, tuttavia, sono riportati i dati di identificazione catastale di tale immobile e, quindi, in esso compare 90n il comune amministrativo ma il comune censuario che a tutt'oggi e' quello di Cagliari. Di proprietà della società la ██████████.: b) in comune di Decimomannu: unità immobiliare sita al km. 13,300 della strada statale n. 130, costituita da un capannone industriale composto da un locale unico ad uso deposito al piano seminterrato, della superficie di 340 (trecentoquaranta) metri quadrati circa; un locale destinato ad attività artigianale al piano terra, anch'esso della superficie di 340 (trecentoquaranta) metri quadrati circa; una porzione ad uso ufficio sita al primo piano alla quale si accede mediante una scala esterna della superficie complessiva di 335 (trecentotrentacinque) metri quadrati circa, composta da quattro vani, bagno e disimpegno; confinante con strada di lottizzazione, proprietà alicanti, ed ancora strada Di lottizzazione detto immobile e' censito nel catasto fabbricati del comune di Decimomannu al foglio 13, mappale 736, subalterni: 1, lottizzazione Pittau Ligas, piano t/1; 2, lottizzazione Pittau Ligas, piano SI. di proprietà della società ██████████.: c) in comune di Quartu Sant'Elena, via Antonio Maxia n. 12: - locale commerciale sito al piano terra, composto da un unico vano e servizio, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 242 (duecentoquarantadue); confinante con via Marconi, via Mascia, cortile interno; - locale ad uso ufficio sito al piano primo, composto da un unico locale a spazi aperti; confinante come sopra. posto auto scoperto sito al piano terra, della consistenza di metri quadrati undici circa; confinante con spazio di manovra, altro posto auto, società

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune \ Catasto Sezione D399 - ELMAS (CA) FABBRICATI urbana

Foglio 9 Particella 1703 Subalterno 2

Natura LASTRICO SOLARE

Indirizzo VIA SANTE CETTOLINI N. civico 1

Piano 2

A favore

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] (BO)

Codice fiscale 03719580379

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] (MO)

Codice fiscale 03405750369

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

UNIPOL BANCA S.P.A. TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER L'IMPORTO DI COMPLESSIVI EURO 10.570.029,96= OLTRE INTERESSI DI MORA MATURATI E MATURANDI DAL 20/03/2012 SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO AL TASSO DELL'EURIBOR 6M 365M (ATTUALMENTE PARI A 1,4%)

Sezione B IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D399 - ELMAS (CA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9

Particella 1703 Subalterno 1

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza

- 3900 mq Piano 2 Indirizzo VIA SANTE CETTOLINI N. civico 1 - Piano T/1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune D399 - ELMAS (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 9

Particella 1703 Subalterno 2 - Natura L - LASTRICO SOLARE Consistenza - Indirizzo

VIA SANTE CETTOLINI N. civico 1 - Piano 2

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune H118 - QUARTU SANT' ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana

Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 24 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza 242 metri quadri - Indirizzo VIA MAXIA N. civico 12 - Piano T.

Immobile n. 2

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI -Sezione urbana

foglio 29 Particella 1811 Subalterno 25 Natura U _ UFFICIO O STUDIO -

PROFESSIONALE - Consistenza 14 vani _ Indirizzo VIA MAXIA N. civico 12 - Scala

A Piano I

Immobile n. 3

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 18 Natura C6 STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 11 metri quadri

Immobile n. 4

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana Foglio 29 Particella 1811 Subalterno 22 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 3 metri quadri

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune D259 - DECIMOMANNU (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 13 Particella 736 Subalterno 2 - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza - Piano T/1

Immobile n. 2

Comune D259 - DECIMOMANNU (CA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 13 Particella 736 Subalterno 1 - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza - Indirizzo VIA DA DENOMINARE N. civico - Piano T-1

A favore

Soggetto n. 1

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n 1 per il DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n 2 per il DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n 3 per il DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n 4 per il DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2

██████████ - Sede QUARTU SANT'ELENA (CA) - Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Soggetto n. 3

██████████. Sede QUARTU SANT' ELENA (CA) Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

██████████. TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER L'IMPORTO DI COMPLESSIVI EURO 10.570.029,96 OLTRE INTERESSI DI MORA MATURATI E MATURANDI DAL 20/03/2012 SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO AL TASSO DELL'EURIBOR 6M 365M (ATTUALMENTE PARI A 1,4%) + SPREAD 1,75% + SPREAD DI MORA 3%, OLTRE SPESE DI NOTIFICA A MARGINE E SUCCESSIVE OCCORRENDE, OLTRE IVA E CPA DI LEGGE IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 13/11/2012 SU MUTUO FONDIARIO CONCESSO EX ARTT. 38 E SS. D.LGS. 1/9/1993 N. 385 A ROGITI NOTAIO VITTORIO GIUA MARASSI DI CAGLIARI IN DATA 13/05/2005 REP.125882, RACC. N. 28037, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 24/05/2005 AL N. 3331 E SPEDITO IN FORMA ESECUTIVA IN DATA 07/06/2005

2) descrizione dei beni pignorati:

██████████ in Comune di ELMAS (CA), capannone industriale ubicato nella strada consortile Casic, sviluppatasi su due livelli al piano terra e primo, avente la superficie complessiva di circa 3.900 metri quadrati, insistente su un'area della superficie

complessiva di circa ottomila metri quadrati; confinante con strada consortile, Nuova Elmas Legnami, Coca Cola o aventi causa, attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Elmas, al foglio 9, particella 1703, sub. 1, via Santa Cettolini n. 1, piano T -1, cat. D/7 e al foglio 9, part. 1703 sub. 2, via Sante Cettolini n. 1, piano 2, cat. F/5** (entrambi originati dalla soppressione del mappale 1703): con riferimento a quest'ultimo la PHOENIX ONE S.r.l. è titolare solo dei diritti di nuda proprietà per l'intero, avendo costituito il diritto di superficie per venticinque anni a favore della soc. [REDACTED] con sede [REDACTED], in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED]

- in Comune di ISILI (NU), località Perd'e Quaddu, capannone industriale confinante con strada consortile ASI e altra proprietà, censito al **Catasto Fabbricati dell'omonimo Comune al foglio 12, part. 368, sub. 8 (ex mappale 88, sub. 8), cat. D/1, loc. Zona Industriale snc, piano T -1; foglio 12, part. 368, sub. 9, mq. 9970, loc. Zona Industriale, piano 2, cat. D/1; foglio 12, part. 372, sub. 1, cat. 0/1, loc. Zona Industriale snc, piano T; foglio 12, part. 372, sub. 2, mq. 3014, loc. Zona Industriale snc, piano 1°;**
- in Comune di ISILI (NU), località Perd'e Quaddu, appezzamento di terreno della superficie complessiva di 19.666 metri quadri, confinante con strada per tre lati, censito al **Catasto Terreni** del Comune suddetto al **foglio 12, mappale 368** (ente urbano della superficie di ha 2, are 44, ca 36); **foglio 12, mapp. 361; foglio 11, mapp. 373** (tutti originati dalla soppressione dei seguenti beni: foglio 11, mappali

240, 235, 163, 326, 324 e foglio 12, mappali 232, 136, 7, 352, 358, 271, 89, 261, 268, 269, 116, 117, 254, 255, 260, 356, 275, 354);

beni in piena proprietà per 1/1 della terza datrice di ipoteca, soc. [REDACTED]

- - in Comune di Quartu Sant'Elena (CA), locale commerciale sito al piano terra, composto da un unico vano e servizio, della superficie catastale complessiva di 242 metri quadrati, confinante con via Marconi, via Mascia e cortile interno, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al foglio 29, mappale 1811, sub. 24, cat C/1, via Maxia n. 12, piano T, mq 242; vano ad uso ufficio, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) al foglio 29, mappale 1811, sub. 25, via Antonio Maxia n. 12, piano 1, scala A, vani 14; posto auto censito a Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) al foglio 29, mappale 1811, sub. 18, cat. C/6, mq. 11; ripostiglio censito a Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) al foglio 29, mappale 1811, sub. 22, mq.3

beni in piena proprietà per 1/1 della terza datrice di ipoteca, soc. [REDACTED]

- - in Comune di Decimomannu (CA), unità immobiliare sita al km 13,300 della S.S. n. 130, costituita da capannone industriale composto da un locale unico ad uso deposito al piano seminterrato della superficie di 340 metri quadrati, oltre a porzione di ufficio posta al piano primo; un locale destinato ad attività artigianale al piano terra; il tutto a confini con strada di lottizzazione, proprietà Alicanti o aventi causa, e ancora strada di lottizzazione, censito a **Catasto Fabbricati del Comune di Decimomannu (CA) al foglio 13, particella 736, sub. 2, via da denominare, piano S1 e al foglio 13, particella 736, sub. 1, via da denominare, piano T-1;**

- ELMAS CAPANNONE INDUSTRIALE

Elmas Via Cettolini, siamo nella zona industriale di Elmas una zona facilmente collegata con la SS 130, dal nostro capannone in circa 5 min si raggiunge la SS 130.

Il capannone industriale appare abbandonato da un po' di tempo ma le sue condizioni sono molto buone, durante il sopralluogo non si sono evidenziati danni o infiltrazioni o altre situazioni tipiche dovute ad un lungo abbandono, anche perché contrariamente agli altri capannoni questo è visitato periodicamente dalla vedova [REDACTED].

Il capannone sorge nella zona industriale di Elmas, davanti alla piscina Atlantide, è circondato da una ampia cancellata e l'ingresso è regolato da un cancello elettrico. Il cortile con pavimentazione industriale, circonda tutto l'immobile, nella parte posteriore vi è un ampio piazzale, per movimentare le merci e per permettere le manovre e i parcheggi dei Tir.

Il capannone si sviluppa su un piano terra, che era dedicato alla produzione, il piano primo, dove vi era l'amministrazione, l'esposizione oltre che gli spogliatoi, la mensa operai e la casa del custode e infine piano secondo con la terrazza.

La facciata principale e quella laterale destra sono rivestite interamente con vetri.

Appena entrati nel capannone troviamo la zona degli uffici che è separata dalla produzione da un muro formato da pannelli e vetri, nella parte finale di questa zona abbiamo due bagni con antibagno e un locale archivio. Il pavimento è pianellato e la zona è completamente climatizzata, il soffitto è controsoffittato con pannelli e luci. Il resto del piano terra è destinato alla produzione ed allo stoccaggio ed ancora attualmente ingombro dalle macchine per la produzione dei mobili.

Il piano primo è raggiungibile da due scale poste da lati opposti del capannone e da un ascensore. La scala esterna permette l'accesso diretto alla casa del custode e alla zona dove vi sono la mensa, gli spogliatoi uomini e donne, un ripostiglio, le docce e due WC con antibagno, la casa del guardiano è formata da 2 camere da letto, andito bagno cucina

e soggiorno. Infine vi è la terrazza il cui diritto di superficie attualmente è stato ceduto per 25 anni ad una società che produce energia elettrica tramite i pannelli fotovoltaici, che infatti ne occupano totalmente l'area.

I pannelli hanno dei contatori posti esternamente in un lato del capannone, così gli operai adetti al servizio di controllo e manutenzione non devono entrare o interferire in qualche modo con il resto dell'azienda.

La terrazza si raggiunge al secondo piano dalla scala interna di fianco all'ascensore. Esternamente, è presente una cabina elettrica e un'area recintata con alberi da frutta e terreno coltivabile infatti vi era un orto.

l'intorno urbanistico e parametri urbanistici

Il lotto del capannone è interamente recintato e sito all'interno dell'area industriale di Elmas zona CASIC di Elmas

- 3) I dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento
- 4) Come risposto prima i dati catastali sono completi.
- 5) Gli immobili sorgono in Zona Industriale e precisamente secondo il PUC di Elmas zona D3.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Il comune di Elmas ha come strumento il PUC

6) *regolarità edilizia:*

L'immobile è costruito con regolare Concessione Edilizia n 21 del 1991 poi ampliato con concessione n°31 del 1998

L'immobile non è dotato di agibilità.

Nell'immobile non si sono rilevati abusi di nessun tipo, la pianta del bene corrisponde a quello che si è realizzato.

- 7) Il capannone si può vendere in due lotti piano terra e primo e piano secondo terrazza.

8) L'immobile è pignorato interamente;

9) L'immobile non è occupato da nessuno è libero, vi sono dentro le attrezzature industriali per la realizzazione dei mobili da ufficio, e la terrazza è occupata con pannelli solari e il diritto di proprietà appartiene alla società esecutata, mentre il diritto di superficie appartiene per 25 anni ad una altra società.

10)

11) Non esistono vincoli di nessuna natura sui beni esecutati.

12) Non ci son diritti demaniali o usi civici.

13) STIMA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO

Le metodologie adottate ed effettuazione dei riscontri

Nel caso specifico si ritiene adeguata, per l'immobile in parola, la stima a valore di mercato, che fonda la sua attendibilità da elementi scaturiti dal mercato locale. A seguito d'indagini di mercato, effettuate presso uffici pubblici, operatori locali, agenzie immobiliari, e dopo aver consultato anche i prezzi a metro quadro dell'Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari, si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi espressi in €/mq, viste le condizioni in cui è il locale attualmente e vista la possibilità di un ulteriore ampliamento non avendo raggiunto il valore limite di 0,4 di copertura e quello dello sfruttamento del lotto del 0,6. In teoria ci sarebbero da poter realizzare ancora 380 mq di superficie coperta e 760 di sfruttamento del lotto.

Determinazione del valore unitario specifico.

- a) Comune di **Elmas lotto di mq 8004, con Capannone industriale di dimensioni m 60,00 x 53,7 con annesso piazzale** individuato NCT F. 9 mapp. 1703 sub 1. e sub 2

Mq 2696,96 x €/mq 700,00 = € 1.887.872,00 piano terra coperto

Mq 1221,00 x €/mq 900,00 = € 1.098.900,00 piano primo

Mq 2696,6 x €/mq 35,00 = € 94.381,00 piano secondo terrazza tenendo conto della situazione di diritto di nuda proprietà e non di diritto di superficie per 25 anni.

Piazzale/cortile libero mq 5300 x €/mq 100 = € 530.000,00

In totale abbiamo € 3.611.153,00

In totale Diconsi in c.t. tremilioniseicentounidicimila euro

14) APE (Attestato di Prestazione Energetica) non richiesta in questo caso.



- **ISILI CAPANNONE INDUSTRIALE**

Isili località Perd'e Quaddu, zona industriale Isili, capannone industriale confinante con strada consortile ASI e altra proprietà.

Il capannone industriale appare abbandonato da un po' di tempo ma le sue condizioni sono buone, vi è qualche infiltrazione dal tetto in alcuni zone, ma nulla di particolarmente grave.

Il capannone sorge nella zona industriale di Isili, è circondato da una ampia cancellata e l'ingresso è regolato da un cancello.

Ampio piazzale, con pavimentazione industriale, per manovre dei Tir e parcheggi.

Il capannone si sviluppa in un piano terra, dedicato alla produzione, nella parte frontale e in un piano terra e primo nella zona posteriore dove vi era l'amministrazione ed esposizione oltre che spogliatoi e mensa operai.

La zona degli uffici, che rimane nella parte posteriore per chi entra nel capannone, è rivestita con degli specchi nella facciata esterna. All'interno troviamo una zona amministrazione e un'area al primo piano che era dedicata alla esposizione dei prodotti.

Nella parte bassa posteriore troviamo gli spogliatoi, separati, per gli operai e le operaie, attrezzati con bagni e docce. Vi è anche una zona mensa dove si consumavano i pasti.

Ampi cancelli permettono l'ingresso diretto nella parte frontale e laterale del capannone.

La zona degli uffici, della esposizione e degli spogliatoi e bagni sono pianellate con mattonelle di gres, diverse a seconda degli ambienti.

Il capannone è ancora attrezzato con tutti i macchinari pronti per la realizzazione dei mobili per ufficio, che costituivano la produzione della Phoenix. Per questo il capannone è diviso in grandi zone funzionali alla produzione, così avevamo la zona del magazzino delle materie prime, la zona produzione divisa in vari settori e la zona imballaggio e stoccaggio prodotti finiti.

La pavimentazione nelle zone di produzione, magazzini e stoccaggio è realizzata in cemento industriale antiscivolo.

Il tetto è dotato di ampi pannelli trasparenti per il passaggio della luce naturale, ed è attrezzato con grandi lampade per fornire i lumen necessari ad illuminare in maniera adeguata tutto il piano di lavoro.

Esternamente, lungo tutto l'immobile è visibile l'impianto ad anello dell'antincendio con tutte le manichette.

Un bruciatore e una caldaia bruciavano gli scarti della lavorazione e insufflavano aria calda nella stagione invernale all'interno del capannone in maniera da avere un microclima più confortevole.

l'intorno urbanistico e parametri urbanistici

Il lotto del capannone è interamente recintato e sito all'interno dell'area industriale di Isili

- 3) I dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento
- 4) Come risposto prima i dati catastali sono completi.
- 5) Gli immobili sorgono in Zona Industriale e precisamente secondo il PUC di Isili zona D2

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Il comune di Isili ha come strumento il PUC

- 6) ***regolarità edilizia:***

L'immobile è costruito con regolare Concessione Edilizia, la quale è presente al comune di Isili ma la prima Concessione edilizia non si è trovata, ma successivamente sono state rilasciate concessioni per ampliamenti dello stesso capannone non appena il Sig. Bianchi acquisisce la proprietà la prima è la n 24/96 Prot. n 3862 del 17/06/1996 successivamente abbiamo la n 23/97 del 20/10/1997 Prot.n 6975984

L'immobile non è dotato di agibilità.

Nell'immobile non si sono rilevati abusi di nessun tipo, la pianta del bene corrisponde a quello che si è realizzato.

- 7) Il capannone si vende in un unico lotto
- 8) L'immobile è pignorato interamente;
- 9) L'immobile non è occupato da nessuno è libero, vi sono dentro le attrezzature industriali per la realizzazione dei mobili da ufficio.
- 10)
- 11) Non esistono vincoli di nessuna natura sui beni esecutati.
- 12) Non ci son diritti demaniali o usi civici.
- 13) **STIMA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO**

Le metodologie adottate ed effettuazione dei riscontri

Nel caso specifico si ritiene adeguata, per l'immobile in parola, la stima a valore di mercato, che fonda la sua attendibilità da elementi scaturiti dal mercato locale. A seguito d'indagini di mercato, effettuate presso uffici pubblici, operatori locali, agenzie immobiliari, e dopo aver consultato anche i prezzi a metro quadro dell'Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari, si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi espressi in €/mq, viste le condizioni in cui è il locale attualmente:

Determinazione del valore unitario specifico.

b) Comune di **Isili Capannone industriale di mq con annesso piazzale di mq**
individuato NCT F. 7 mapp. 999 sub 1.

Mq 11.948 x €/mq 600,00 = €7.168.800,00 superficie coperta piano terra

Mq 520 x €/mq 800,00 = € 416.000,00 superficie coperta piano primo

Mq 506 x €/mq 200,00 = € 101.200,00 superficie porticato

Piazzale verde, cortile pavimentato, parcheggi ossia area libera del lotto = mq

39.052 – 12.000 mq = mq 27.000 x €/mq 40,00 = € 1.080.000,00

Lastrico solare mq 9970 x €/mq 50,00 = € 498.500,00

Lastrico solare mq 3014 x €/mq 50,00 = € 150.700,00

In totale abbiamo € 9.415.200,00

Riduzione per vetusta e per risolvere i problemi dati dall'abbandono pari al 10%

In totale avremo € 9.415.200,00 - € 941.520,00 = € 8.473.680,00

In totale in ct Diconsi ottomilioni quattrocentosettantatremila euro

14) APE (Attestato di Prestazione Energetica) non richiesta in questo caso.

- **QUARTU SAN ELENA NEGOZIO ED UFFICI**

Il locale commerciale di Quartu è sito in Via Mascia n 12, ma ha le sue vetrine ad angolo tra via Mascia e Viale Marconi e sito precisamente all'inizio della città.

Il locale esposizione ha nel complesso 9 vetrine quattro in via Mascia e 5 in Viale Marconi.

Il locale appare rifinito con rifiniture di alto livello con stucchi e pavimenti di pregio, consta di una ampia sala esposizione al piano terra (241 mq) con annesso antibagno e bagno.

Delle scale conducono al piano superiore dove sono presenti degli uffici che riproducono l'ambiente open space presente al piano terra, anche qui troviamo antibagno e bagno.

l'intorno urbanistico e parametri urbanistici

Il locale commerciale sorge al centro della città in una zona molto trafficata, in posizione ideale per una vetrina, in quanto tutte le auto che arrivano da Cagliari vi passano davanti e sono costretti a rallentare per immettersi nella vicina rotatoria che conduce a Viale Colombo.

- 3) I dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento
- 4) Come risposto prima i dati catastali sono completi.
- 5) Il locale commerciale è sito secondo la zonizzazione adottata dal PUC di Quartu San Elena in zona B

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Il comune di Quartu San Ellena ha come strumento il PUC

6) ***regolarità edilizia:***

L'immobile è costruito con regolare Concessione Edilizia n 162/163 del 31/07/1987 e 06/05/1988 rilasciata alla ditta PRO. EDIL srl.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Per la agibilità si stima una spesa di circa € 2.000,00 in caso non si reperiscano i vari certificati (ora non c'è ne nemmeno uno); in caso siano tutti presenti basteranno € 1.200,00.

Nell'immobile non si sono rilevati abusi di nessun tipo, la pianta del bene dal progetto originale corrisponde a quello che si è realizzato.

- 7) L'immobile si può vendere con due piani separati
- 8) L'immobile è pignorato interamente;
- 9) L'immobile non è occupato da nessuno è libero.
- 10)
- 11) Non esistono vincoli di nessuna natura sui beni esecutati.
- 12) Non ci son diritti demaniali o usi civici.

13) **STIMA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO**

Le metodologie adottate ed effettuazione dei riscontri

Nel caso specifico si ritiene adeguata, per l'immobile in parola, la stima a valore di mercato, che fonda la sua attendibilità da elementi scaturiti dal mercato locale. A seguito d'indagini di mercato, effettuate presso uffici pubblici, operatori locali, agenzie immobiliari, e dopo aver consultato anche i prezzi a metro quadro dell'Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari, si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi espressi in €/mq, viste le condizioni in cui è il locale attualmente:

Determinazione del valore unitario specifico.

Comune di **Quartu San Elena** locale commerciale individuato Catasto Fabbricati foglio 29, mappale 1811, subb. 24, 25 cat C/1, via Maxia n. 12, piano T e 1°, posto auto foglio 29, mappale 1811, sub. 18, cat. C/6, ripostiglio foglio 29, mappale 1811, sub. 22.

Mq 242 x €/mq 2.500,00 = € 605.000,00 piano terra

Mq 268 x €/mq 2.100,00 = € 562.800,00 piano primo

Posto auto in cortile mq 11 x €/mq 1.000,00 = € 11.000,00

Ripostiglio sottoscala mq 3,00 x €/mq 500,00 = € 1.500,00

In totale abbiamo € 1.180.300,00

In totale Diconsi unmilionecentoottanamila euro

14) APE (Attestato di Prestazione Energetica) è richiesta in questo caso e redatta dal CTU viene € 250,00 a immobile in totale € 500,00

- **DECIMOMANNU CAPANNONE INDUSTRIALE**

In Comune di Decimomannu, unità immobiliare sita al km 13,300 della S.S. n. 130, costituita da un lotto regolarmente recintato e con doppio ingresso con cancelli scorrevoli, all'interno del lotto abbiamo un capannone industriale composto da un locale unico ad

uso deposito al piano seminterrato della superficie di 340 metri quadrati, oltre a porzione di ufficio posta al piano primo; un locale destinato ad attività artigianale al piano terra;

Il lotto è raggiungibile dalla SS 130 percorrendola da Cagliari verso Decimomannu, una volta superata Assemini e prima di arrivare a Decimomanuu si gira a destra al Km 13,300.

Il lotto confina da un lato con una strada bianca di lottizzazione, con la proprietà Alicanti e altra strada di lottizzazione.

Il capannone appare in buono stato generale, al piano terra abbiamo una partizione appena entriamo sulla destra, gli attuali occupanti hanno ricavato un archivio tirando su un muro di partizione interna, una scala di ferro, non presente nella planimetria catastale, collega il piano terra dal primo dove erano previsti uffici o abitazione guardiano, la stessa zona uffici è raggiungibile dall'esterno tramite una scala in muratura.

Il piano terra è occupato dall'archivio e da una officina e un deposito di materiale edile e di attrezzatura di vario genere.

Il locale appare ben tenuto e non si rilevano vizi o problematiche di nessun genere.

Il piano seminterrato, raggiungibile con una grande e larga rampa carrabile, è usato come magazzino di materiale edile, con scaffalature e materiale vario, al suo interno è presente un soppalco costruito con tubolari metallici e raggiungibile tramite scala di ferro.

Il seminterrato si presenta in buono stato e senza problematiche di nessun genere.

Il piano primo è costituito da varie stanze e costituisce una abitazione per il servizio di guardiania o come era nel progetto originale la zona dedicata agli uffici per l'amministrazione.

Il piazzale, che circonda il capannone è misto in cemento e terreno naturale, naturalmente le zone di passaggio degli automezzi sono in cemento industriale. Il cortile rimane in parte occupato da altro materiale edile come si vede dalle foto allegate.

L'intorno urbanistico e parametri urbanistici

Il lotto del capannone è interamente recintato e sito all'interno dell'area industriale di Decimomannu a poche decine di metri dalla SS 130.

- 3) I dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento
- 4) Come risposto prima i dati catastali sono completi.
- 5) Gli immobili sorgono in Zona Industriale e precisamente secondo il PUC di Decimomannu zona D

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Il comune di Decimomannu ha come strumento il PUC

6) *regolarità edilizia:*

L'immobile è costruito con regolare Concessione Edilizia la prima è la N°53/84 del 1984 dopo questa ci sono state diverse varianti e precisamente la N°49/85 del 1985 poi la N°47/86 del 1986, ancora la N°178/86 del 1986, la N°20/87 del 1987 e l'ultima la N°97/88 del 1988.

L'agibilità manca e per la agibilità si stima una spesa di circa € 2.000,00 in quanto non risultano presenti le certificazioni

Nell'immobile non si sono rilevati abusi di nessun tipo, le uniche differenze riguardano la partizione interna al piano terra per creare l'archivio è stato fatto un muro senza prima fare una COI, e così anche per la messa in opera della scala per raggiungere il primo piano, il soppalco nel seminterrato è facilmente smontabile e pertanto non costituisce abuso.

Da notare che rispetto al progetto originale è stata realizzata una sola apertura al piano terra e non le tre indicate nel disegno, ed inoltre il capannone è ruotato di 90 gradi e quindi i lati più lunghi sono quelli laterali, e non il prospetto principale e il posteriore, per capire il lato della scala esterna risulta essere più lungo del lato frontale, in origine dove essere il contrario.

- 7) Il capannone si vende in un unico lotto

- 8) L'immobile è pignorato interamente;
- 9) L'immobile è occupato da un certo Sig Antonio Ligas nato a Seulo il 29/01/1940, alla domanda a quale titolo lo occupasse non ha fornito risposta, ne documenti che provassero il possesso di un contratto di locazione.
- 10)
- 11) Non esistono vincoli di nessuna natura sui beni esecutati.
- 12) Non ci son diritti demaniali o usi civici.

13) STIMA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO

Le metodologie adottate ed effettuazione dei riscontri

Nel caso specifico si ritiene adeguata, per l'immobile in parola, la stima a valore di mercato, che fonda la sua attendibilità da elementi scaturiti dal mercato locale. A seguito d'indagini di mercato, effettuate presso uffici pubblici, operatori locali, agenzie immobiliari, e dopo aver consultato anche i prezzi a metro quadro dell'Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari, si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi espressi in €/mq, viste le condizioni in cui è il locale attualmente:

Determinazione del valore unitario specifico.

c) Comune di **Decimomannu Capannone industriale con annesso piazzale**

individuato NCT F. 13 mapp. 736 piano S, T, 1.

Piano interrato mq 340, piano terra mq 340, piano primo mq 126, piazzale e spazi liberi pertinenziali presenti mq 3900

Mq 340 x €/mq 800,00 = € 272.000,00 Piano interrato

Mq 340 x €/mq 600,00 = € 204.000,00 Piano terra

Mq 130 x €/mq 1.000,00 = € 130.000,00 Piano primo

Mq 3900 x €/mq 50,00 = € 195.000,00 Cortile piazzale

In totale abbiamo € 801.000,00

In totale Diconsi in ct ottocentomila euro

14) APE (Attestato di Prestazione Energetica) non richiesta in questo caso.

Come da verbale ho trasmesso tramite pec la bozza della mia relazione il giorno 22 giugno 2016 non avendo avuto nessuna risposta dopo oltre un mese procedo al deposito.

Allego alla presente:

1. Planimetrie catastali e visure del capannone di Isili;
2. Planimetria del capannone di Isili;
3. Documentazione fotografica del capannone di Isili;
4. Planimetrie catastali e visure del capannone di Decimomannu;
5. Planimetria del capannone di Decimomannu;
6. Documentazione fotografica del capannone di Decimomannu;
7. Planimetrie catastali e visure del capannone di Elmas;
8. Planimetria del capannone di Elmas;
9. Documentazione fotografica del capannone di Elmas;
10. Planimetrie catastali e visure del negozio e dei locali di Quartu San Elena;
11. Planimetria del negozio e dei locali di Quartu San Elena;
12. Documentazione fotografica del negozio e dei locali di Quartu San Elena;

Certo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferitomi.

In fede

Cagliari, 15 giugno 2016


Il Consulente

Dott. Ing. XXXXXXXXXX


ASTE
GIUDIZIARIE.IT