



TRIBUNALE FALLIMENTARE DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



FALLIMENTO 16/07



Consulente Tecnico d'Ufficio:
dott. ing. Marco Zuca
Piazza Belgio n. 3
09129 CAGLIARI



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
FALLIMENTO 16/07

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Marco Zucca

Piazza Belgio n. 3 09129 CAGLIARI

PREMESSA

Il giorno 10 aprile 2007 il sottoscritto dott.ing. Marco Zucca, nato a Cagliari il 30-05-1961 con residenza e studio in Cagliari nella piazza Belgio 3, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n.2794) e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato, su istanza del curatore del fallimento dott.ssa Sara Grilletti, quale consulente tecnico d'ufficio dal Giudice Delegato al fallimento Dott. Vincenzo Amato.

Il Giudice affidava l'incarico al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *accerti il Perito, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali la reale attuale consistenza immobiliare pertinente al fallito.*
- 2) *Accerti il Perito, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dal fallito nei due anni anteriori alla data del fallimento.*
- 3) *Determini quindi il valore venale attuale attribuibile ai beni immobili de quibus, ed inoltre per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;*

Il Perito accerti inoltre:

- a) *se i fabbricati risultino edificati anteriormente o successivamente l'entrata in vigore della legge n° 765 del 6 agosto 1967;*
- b) *nell'ipotesi in cui i fabbricati sono stati edificati ovvero modificati successivamente a*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tale data, se siano conformi alla licenza o concessione edilizia rilasciata indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;

c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente all'entrata in vigore della legge n°765 del 6 agosto 1967 ma prima dell'entrata in vigore della legge numero 47 del 28 febbraio 1985, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge numero 47/85;

d) se nel caso in cui i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 47/85, per gli abusi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n°47/85 ovvero se nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art.39 1 comma della L.72 del 23-12-1994, siano sanabili secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge 47/85;

Il Perito rediga la relazione scritta delle operazioni peritali e le corredi con le opportune rappresentazioni grafiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per l'espletamento dell'incarico.

L'incarico veniva limitato agli immobili ad uso "civile", escludendo gli immobili ad uso "agricolo" e quelli già compresi nelle due procedure di Esecuzione Immobiliare in atto.

1 LE RICERCHE EFFETTUATE

Il patrimonio è stato ricostruito attraverso le ispezioni per nominativo [REDACTED] [REDACTED] direttamente effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, la visura di tutte le trascrizioni relative a tutti i beni immobili oggetto delle stesse.

Si sono pertanto ricostruite per intero, per ciascun bene, le vicissitudini (vendite acquisti, espropri, ipoteche pignoramenti ...) allo scopo di evidenziare quei beni che certamente, allo stato, sono nel possesso del [REDACTED]. Nelle due tabelle che seguono è riportato in sintesi quanto trovato

TAB.1 Dalla consultazione dell'archivio Conservatoria Immobiliare si sono rilevati per la ditta [REDACTED] le seguenti trascrizioni a FAVORE

N.	atto	contro	registrazione gen./part./data	beni	note
1	successione	[REDACTED] (padre)	4261/3632 del 05/03/'79		beni poi oggetto di divisione tra i figli
2	donazione	[REDACTED] a (madre)	4466/3790 del 07/03/'79	dei suoi beni	beni poi oggetto di divisione tra i figli
3	divisione eredità	[REDACTED] + (sorella)	4631/3935 del 09/03/'79	F.20: mapp.54 (mq 4350); mapp.56/c (mq 1710); mapp.772/b (mq 230) ora mapp.1107; mapp.56/f (mq 1570); 1/2 mapp.54/f (mq 215) ora mapp.880; mapp.800/a (mq 575); mapp.800/b (mq 735); mapp.56/o (mq 235); mapp.56/p (mq 90); 1/4 mapp.54/b (mq 805); 2/9 mapp.56/l (mq 940); 1/3 mapp.56/e (mq 770); 1/3 mapp.56/d (mq 1225); F.11: mapp.39 (mq 13100); mapp.66 (mq 2830); mapp.65 (mq 5485)	formazione e attribuzione delle parti eredità padre e beni donati dalla madre
4	successione	[REDACTED] (padre)	10068/8389 del 11/05/'81	c'è anche il F.53 mapp.26/c (mq 13325) (ora mapp.93) di Uta che poi non è inserito nella divisione	
5	compravendita	[REDACTED]	4770/3973 del 22/02/'84	Assemini "Campaidali" F.11 mapp.37 di mq 9445	
6	successione	[REDACTED] (madre)	10691/8042 del 27/05/'86	Assemini via Milano F.23 mapp.517 sub.3 Decimomannu seminativo F15 mapp.10 mq 4460 Decimomannu agrumeto F.15 mapp.62/c mq 330	
7	compravendita	[REDACTED]	67/59 del 04/01/1993	1/5 appartamento Assemini via Toscana 1 F.25 mapp.827 sub.1 (con tratto cortile al mapp.828) 1/5 magazzino via 2 Agosto 1980 n.11 p.terra F.25 mapp.766 sub.1	in "comunione legale dei beni"
8	accertamento diritti reali	[REDACTED]	14849/9844 del 14/07/'94	appartamento in Assemini F.23 mapp.517 sub.8 via Milano piano 3	registrazione atto di citazione Tribunale per l'autenticità di firma su scrittura privata vendita dell'appartamento
9	sentenza	[REDACTED]	2125/1569 del 24/01/1997	appartamento in Assemini F.23 mapp.517 sub.8 via Milano	Sentenza favorevole (punto precedente)
10	successione	[REDACTED]	21004/13992 del 16/06/05	Assemini 1/3 F.20 mapp.887 (mq 840) 1/3 F20 mapp.1275 (mq 290) posseduto 1/4 1/3 F20 mapp.1281 (mq 270) posseduto 1/9 1/3 F20. mapp.801 (mq 265) 1/3 F.15. mapp.20 (mq 14170) Decimomannu 1/3 F.12 mapp.82 (mq 17650)	a ciascuno di 3 fratelli lascia la stessa parte dei beni citati (agli altri 5 una parte di altri beni)

nel repertorio (numero 4494/197) delle trascr [REDACTED] manca la rinuncia alla eredità del marito da parte della madre (16533/14102 del 18-10-1976)

TAB.2 dalla consultazione dell'archivio Conservatoria Immobiliare si sono rilevati per la ditta [REDACTED] le seguenti trascrizioni CONTRO

N.	atto	a favore	registrazione gen./part./data	beni	note
11	vendita	[REDACTED]	246/7061 del 20/05/77	Assemini F.57 mapp.67 (mq 310); F.60 mapp.22 (mq 42715)	
12	divisione eredità	[REDACTED]	14624 al 4632 / dal 3928 al 3936 del 09/03/1979	formazione e attribuzione quote in divisione paterna e donati dalla madre	stesso contenuto della 4631/3935 del 09-03-1979
13	compravendita	[REDACTED]	795/5667 del 09/04/79	Assemini F.2 mapp.77 (mq 12510)	vendono tuti i fratelli insieme
14	cess. volontaria	[REDACTED]	923/17301 del 29/11/79	F.54 mapp.79 (mq 13880); 41 (mq 2700); 197 (mq 3780)	
15	patto	[REDACTED]	514/21610 del 13/12/82	sui beni ipotecati	divieto cessione frutti e locazione
16	vendita	[REDACTED]	2448/10248 del 08/06/83	vendita delle quote di pertinenza a Gianpiero dei terreni in Assemini F.20: mapp.800/a (mq 575), mapp.800/b (mq 735), mapp.56/o (mq 235) mapp.56/p (mq 90); 1/4 mapp.54/b (mq 515); 2/9 mapp.56/l (mq 670); 1/3 mapp.56/d (mq 390)	
17	patto	[REDACTED]	9894/16985 del 26/09/83	sui beni ipotecati	divieto cessione frutti e locazione terzo datore ipot.di Mereu Antonio
18	patto	[REDACTED]	9901/7915 del 20/04/84	Assemini Campaidali F.11: mapp.39 (ex 39/a mq 13100; mapp.66 (ex 26/e mq 2830) mapp.37 mq 9445 (comunione beni)	divieto di cessione dei frutti e locazione dei beni ipotecati
19	patto	[REDACTED]	8044/5986 del 18/04/86	idem come sopra	divieto cessione frutti locazione
20	patto	[REDACTED]	7046/5200 del 25/03/87	F.11 mapp.37; F.11 mapp.38 mq 7830	divieto cessione frutti e locazione
21	patto	[REDACTED]	7124/4961 del 22/03/88	Assemini Campaidali F.11: mapp.39 (ex 39/a mq 13100; mapp.66 (ex 26/e mq 2830) mapp.37 mq 9445 (comunione beni)	divieto di cessione dei frutti e locazione dei beni ipotecati
22	sentenza usucap	[REDACTED]	9645/6712 del 20/04/88	Decimomannu F.12 mapp.67/a mq 12990	contro tutti i fratelli
23	compravendita	[REDACTED]	6755/11906 del 20/06/90	Decimomannu F.15 mapp.518 (mq 190), mapp.519 (mq 380), mapp.520 (mq 320), mapp.521 (mq 2320)	procedura espropriativa PEEP
24	compravendita	[REDACTED]	8779/13262 del 10/07/90	identico atto di cui al punto precedente	procedura espropriativa PEEP
25	compravendita	[REDACTED]	7174/18200 del 14/11/95	Assemini F.11 mapp.65 mq 5485	
26	compravendita	[REDACTED]	8238/12130 del 29/06/99	Decimomannu F.15 mapp.10 mq 1250	tutti i fratello + Locci Giuseppina
27	pignoramento	[REDACTED]	21700/14001 del 19/07/00	Assemini Campaidali F.11: mapp.39 (mq 525); mapp.89 (mq 2575); mapp.65 (mq 5485); mapp.66 (mq 2830); mapp.37 mq 9445 (comunione dei beni) F.20 mapp.54 (mq 4354); mapp.56/c (mq 1710); mapp.56/f (mq 1570); mapp.772/b (mq 230)	N.B. il F.11 mapp.65 era stato già venduto (i mappali al F.11 sono dell'azienda florovivaistica) Parte del mapp.56/f è allo stato interno a Corso Africa
28	pignoramento	[REDACTED]	8542/14149 del 30/04/03	Assemini F.23 mapp.517 sub.3, sub.8; F.20 mapp.54/f (mq215); mapp.54/b (mq 290); mapp.56/d (mq 835); mapp.56/e (mq 770). F.25 mapp.827; mapp.766 sub.1 (via Toscana) Decimomannu F.15 mapp.62/c (mq 330); Uta F.53 mapp. 26/c (mq 13325)	il mapp.56/e e parte del mapp.56/d sono allo stato interni a Corso Africa
29	compravendita	[REDACTED]	37432/26244 del 10/10/03	Assemini F.15 mapp.20 (mq 14170) (già Silvana Mereu e proveniente dalla parte ereditata dal padre)	con 2 fratelli per 1/3 ciascuno il bene era ancora a Mereu Silvana
30	compravendita	[REDACTED]	23452/15607 del 05/07/05	Decimomannu F.12 mapp.82 (mq 168); mapp. 220 (mq 850)	con due fratelli per 1/3 ciascuno
31	pignoramento	[REDACTED]	31460/21053 del 01/09/05	Assemini 1/3 F.20 mapp.887 (mq 840) 1/3 F20 mapp.1275 (mq 290) 1/3 F20 mapp.1281 (mq 270); 1/3 F20. mapp.801 (mq 265) Decimomannu 1/3 F.12 mapp.82 (mq 17650)	sono i beni ereditati dalla sorella meno il F.15 mapp.2

2 IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dagli accertamenti effettuati, sulla base delle trascrizioni sopra indicate, l'attuale

TAB.3 consistenza immobiliare pertinente al fallito risulta composta da:

N.	localizzazione	identif.catastale superficie	quota
1	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.54 (mq 4350)	1
2	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.56/c (mq 1710) (ora mapp.884)	1
3	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.772/b (mq 230) (ora mapp.1107)	1
4	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.56/f (mq 1570)	1
5	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.887 (ovvero 2744) (mq 840) ex 56/f	1/3
6	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.54/f (mq 215) ora mapp.880	1/2
7	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.1275 (mq 290) (parte residua del mapp.54/b)	1/4 + 1/12
8	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.1281 (mq 270) (parte residua del mapp.56/l)	2/9 + 1/27
9	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.56/e (mq 770) ora mapp.886	1/3
10	Assemini S.Lucia (terreno)	mapp.2757 (mq 604) parte residua del frazionamento con espropri del mapp.56/d (mq 1225) in mapp.56/d (mq 390) + mapp.2758 (mq 231) + mapp.2757 (mq 604)	1/3
11	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20. mapp.801 (mq 265) ex 54/d	1/3
12	Assemini Campadali	F.11 mapp.39 (mq 13100) ora mapp.39 + mapp.89	1
13	Assemini Campadali	F.11 mapp.66 (mq 2830) (ex 26/e)	1
14	Assemini Campadali	F.11 mapp.37 (mq 9445)	1/2
15	Assemini (terreno)	F.54 mapp.41 (mq 1420)	1/27
16	Assemini (terreno)	F.54 mapp.40 (mq 2452)	1/27
17	Assemini (terreno)	F.54 mapp.79 (mq 2588)	1/27
18	Assemini (terreno)	F.54 mapp.197	1/27
19	Uta (terreno)	F.53 mapp.26/c (mq 13325) (ora mapp.93)	1/9
20	Decimomannu(terreno)	F.15 mapp.62/c (mq 330) ora mapp.345	1/9
21	Assemini via Milano	F.23 mapp.517 sub.3	1/9
22	Assemini via Milano	F.23 mapp.517 sub.8	intero
23	Assemini via Toscana 1	F.25 mapp.827 sub.1 +mapp.828	1/5 N.P.
24	Assemini via 2 agosto 1980	F.25 mapp.766 sub.1	1/5 N.P.

I beni sopra indicati con il N. 4 e il N.5 non sono gli stessi pur avendo avuto entrambi la denominazione di mapp.56/f del F.20. Si ha che nella divisione delle quote dell'eredità paterna sono assegnati a [REDACTED] il terreno mapp.56/f di are 15.70 e a [REDACTED] il terreno denominato mapp.56/f di are 8.40; dallo studio della mappa catastale e attraverso la verifica dei confinanti si determina che si tratta di due terreni distinti. Il primo ha forma di trapezio allungato ed è posto nella parte nord dell'originario mappale 56 al confine con l'originario mappale 67 (mapp.2917 per la parte di confine), allo stato attuale il mappale è individuabile

come mapp.2755 (risultando ulteriormante frazionato); il secondo ha forma quasi rettangolare deriva da un frazionamento concordato tra gli eredi per avere dei lotti di terreno di dimensione simile nella parte sud dell'originari mapp.56 (successivamente la parte più bassa del mapp.56 venne espropriata dal comune di Assemini ma non interessò il mappale attribuito a [REDACTED] ora il terreno è identificato col mapp.887 (in mappa col mapp.2744 per via del frazionamento che, non concretizzato con atto, ha dato luogo all'attuale corso Africa)

3 LE ESECUZIONI IMMOBILIARI IN CORSO

Per quanto verificato presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, sono al momento aperte due procedimenti contro [REDACTED]:

1. *Esecuzione 194/03* promossa SanPaolo IMI S.p.a in qualità di mandataria e procuratrice della S.G.A. S.p.a.. Per questa procedura è stato incaricato della c.t.u. l'ing.Giovanni Murgia;

Gli 8 beni in vendita nel procedimento di esecuzione sono:

- 1/9 terreno Decimomannu F.15 mapp.62/c (mq 330) (ora mapp.345);
- 1/9 terreno Uta F.53 mapp.26/c (mq 13325) (ora mapp.93);
- 1/2 terreno Assemini S.Lucia F.20 mapp.54/f (mq 215) (ora mapp.880);
- 1/3 terreno Assemini S.Lucia F.20 mapp.56/e (mq 770) (ora mapp.886);
- 1/1 dell'appartamento Assemini via Milano 2 al F.23 mapp.517 sub.8;
- 1/9 dell'appartamento Assemini via Milano 2 al F.23 mapp.517 sub.3;
- 1/5 nuda proprietà appart. Assemini via Toscana F.25 mapp.827 sub.1;
- 1/5 nuda proprietà magazzino Assemini F.25 mapp.766 sub.1;

Per quanto riguarda i beni compresi nella esecuzione 194/03 si deve segnalare che:

- fino dall'impianto catastale del 1985 il terreno in Uta F.53 mapp.26/c, risulta intestato a ditta diversa da [REDACTED]
- allo stato attuale, il terreno in Assemini S.Lucia al F.20 di mapp.56/e di

(mq 770) ora mapp.886 risulta interamente all'interno del corso Africa (ampia strada realizzata dal Comune) senza registrazione dell'esproprio;

2. **Esecuzione 398/05** promossa SanPaolo IMI S.p.a in qualità di mandataria e procuratrice della S.G.A. S.p.a.. Per questa procedura è stato incaricato della c.t.u. l'ing.Maria Lucia Baire.

I beni sottoposti ad esecuzione sono:

- 1/3 terreno Assemini F20. mapp.887 (ex 56/f) (mq 840)
- 1/3 terreno Assemini F20. mapp.801 (ex 54/d) (mq 265)
- 1/12 terreno Assemini F20. mapp.1275 (ex 54/b) (mq 290)
- 7/162 terreno Assemini F20. mapp.1281 (ex 56/l) (mq 270)

Era ricompreso anche il mapp.82 del F.12 di Decimomannu ma veniva escluso dalla relazione di stima per la restrizione del pignoramento che lo riguardava (il bene comunque risulta venduto)

Per quanto riguarda i beni compresi nella esecuzione 398/05 si deve segnalare che:

- Nell'estratto di mappa catastale (F.20 Assemini) non è segnato il mapp.887; il bene deriva a [REDACTED] dalla successione della sorella [REDACTED]. Dalla ricostruzione dell'attribuzione delle parti della eredità paterna (e donazione materna), si deduce che il mappale in oggetto è quello attualmente costituito dal mapp.2744 e mapp.2745; il mapp.2745 risulta interno al Corso Africa, mentre il mapp.2744 è allo stato libero. Al meccanografico del catasto non risultano ancora inseriti i nuovi mappali; non risulta trascritto l'atto di esproprio (se esiste) del mappale che rientra nella strada.
- Il mapp.1275 (quello che resta del mapp.54/b) è in possesso del fallito per una quota di 1/4 oltre alla quota di 1/12 in esecuzione (derivante dalla successione della sorella [REDACTED]). Il mappale viene escluso dalla

valutazione in quanto ci sarebbe un atto di compravendita a favore del Comune di Assemini. Tuttavia (per quanto nella TAB.A e TAB.B) si rileva che l'originaria superficie del mapp.54/b era di mq 805 e che la compravendita con il Comune è limitata ad una superficie di mq 515 denominata, al momento del frazionamento, ancora 54/b; rimane pertanto una parte di mq 290 che è proprio il mapp.1275 del [REDACTED] per la quota sopra richiamata;

- la quota del F.20 mapp.56/l (ora, per quello che resta mapp.1281) di Assemini derivata al fallito dalla successione di [REDACTED] è pari ad $1/27$ (corrispondente ad $1/3$ del $1/9$ posseduto da [REDACTED]; la quota già del fallito era $2/9$; pertanto complessivamente il fallito ha quota $7/27$. Non trova giustificazione la quota indicata in esecuzione di $7/162$. Anche in questo caso il mappale viene escluso dalla esecuzione in quanto ci sarebbe un atto di compravendita a favore del Comune di Assemini. Tuttavia (per quanto nella TAB.A e TAB.B) si rileva che l'originaria superficie del mapp.56/l era di mq 940 e che la compravendita con il Comune è limitata a mq 670 denominati, al momento del frazionamento, ancora 56/l; rimane pertanto una parte di mq 270 che è proprio il mapp.1281 del [REDACTED] per la quota sopra richiamata.

4 I BENI ESCLUSI DALLE ESECUZIONI

Verificato che le due esecuzioni immobiliari non hanno beni in comune, sottraendo dalla tab.3 del cap.2 i beni in esse ricompresi, si ricava che i beni residui (non in esecuzione) di proprietà (eventualmente in quota) sono:

TAB.4 beni di [REDACTED]

N.	localizzazione	identif.catastale superficie	quota
1	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.54 (mq 4350)	1
2	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.56/c (mq 1710) (ora mapp.884)	1
3	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.772/b (mq 230) (ora mapp.1107)	1
4	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.56/f (mq 1570) ora mapp.2755 (resta a Mereu mq 1500 circa) +2756 (strada di circa 70mq)	1
5	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.2757 (mq 604) parte residua del F.20 mapp.56/d	1/3
6	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.1281 (mq 270) parte residua del mapp.56/l	2/9 + 1/27
7	Assemini S.Lucia (terreno)	F.20 mapp.1275 (mq 290) parte mapp.54/b	1/4 + 1/12
8	Assemini Campadali	F.11 mapp.39 (mq 13100) ora mapp.39 + mapp.89	1
9	Assemini Campadali	F.11 mapp.66 (mq 2830) (ex 26/e)	1
10	Assemini Campadali	F.11 mapp.37 (mq 9445)	1/2

I beni risultano pignorati ad eccezione del F.20 mapp.1281 (derivante dal 56/l) pignorato solo per la quota 7/162 (così come indicato nella relazione notarile allegata alla esecuzione 398/05)

I beni identificati con 8), 9) e 10) costituiscono una "azienda florovivaistica", essi sono oggetto della perizia di stima affidata al c.t.u. nominato Dott.Casula.

I beni da 1) a 7) compresi, sono tutti in prossimità del cimitero di Assemini (All.V)

5 PROVENIENZA IPOCATATALE DEI BENI NON IN ESECUZIONE

Dalla consultazione delle visure storiche dei mappali in Assemini, località S.Lucia, determinano i seguenti passaggi e provenienze:

5.1. F.20 mapp.54 (mq 4350):

Situazione catastale: Il mappale non risulta modificato dall'impianto meccanografico del 14/05/1985, intestato, allora ed ora, alla ditta [REDACTED] per 1000/1000 (All.X1). Si deve notare come la mappa riporti un frazionamento (nei mappali 54 e 830) non inserito al meccanografico (dove il terreno risulta intero con superficie corrispondente a quella derivante dalla divisione ereditaria paterna).

trascrizioni ed iscrizioni:

- trascrizione denuncia di successione (All.C) del 11/5/1981 reg.part.8389 reg.gen.10068 a favore [REDACTED] (moglie rinunciataria) tra

- altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.54 parte;
- b) trascrizione atto formazione e attribuzione quote successione del 09/03/1979 reg.part.3932 reg.gen.4628 a favore e contro ciascuno degli [redacted] (moglie rinunciataria e donante) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.54 di are 43.50; (All.B)
- c) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.26513 art.1903 del 13/12/82 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.54;
- d) trascrizione patto reg.part.21610 reg.gen.26514 del 13/12/82 contro [redacted] noto [redacted] (parte mutuataria) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.54 derivato dal 54/a seminativo di are 43.50;
- e) trascrizione patto reg.part.16185 reg.gen.19894 del 26/09/83 contro [redacted] noto [redacted] (terzo datore di ipoteca) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.54 derivato dal 54/a seminativo di are 43.50;
- f) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.9900 art.744 del 20/04/84 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.54;
- g) trascrizione patto reg.part.7915 reg.gen.9901 del 20/04/84 contro [redacted] [redacted] noto [redacted] (parte mutuataria) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo,

della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.54 derivato dal 54/a seminativo di are 43.50;

- h) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.16191 art.2113 del 15/06/'90 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.54;
- i) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.11252 art.1691 del 09/05/'91 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.54;
- j) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato cas.12340 art.1699 del 21/05/'92 a favore Banco di Napoli s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.54;
- k) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.12902 art.1856 del 27/05/'93 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.54;
- l) trascrizione verbale Pignoramento immobili del 19/07/00 reg.part.14001 reg.gen.21700 a favore Banco di Sardegna s.p.a. contro, [REDACTED] [REDACTED] beni, tra altri, Assemini F.20 mapp.54 di are 43.50;

5.2. F.20 mapp.56/c (mq 1710) (ora mapp.884)

Situazione catastale: il mappale risulta dall'impianto meccanografico del 14/05/1985 identificato al F.20 mapp.884 (ex 56/c) seminativo di classe 2 di superficie are 17.10 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000 (All.X2). Il terreno non ha subito variazioni catastali (anche se in mappa è inserita una linea di frazionamento che però non corrisponde al meccanografico) e corrisponde per superficie a quella della divisione ereditaria paterna.

trascrizioni ed iscrizioni:

- a) trascrizione denuncia di successione (All.C) del 11/5/1981 reg.part.8389 reg.gen.10068 a favore Eredi [REDACTED] (moglie rinunciataria) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.56 parte;
- b) trascrizione atto formazione e attribuzione quote successione del 09/03/1979 reg.part.3932 reg.gen.4628 a favore e contro ciascuno degli Eredi [REDACTED] (moglie rinunciataria e donante) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.56/c di are 17.10 (All.B);
- c) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.26513 art.1903 del 13/12/82 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/c;
- d) trascrizione patto reg.part.21610 reg.gen.26514 del 13/12/82 contro [REDACTED] noto [REDACTED] (parte mutuataria) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.56/c seminativo di are 17.10;
- e) trascrizione patto reg.part.16185 reg.gen.19894 del 26/09/83 contro [REDACTED] noto [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.56/c seminativo di are 17.10;
- f) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.9900 art.744 del 20/04/84 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/c;

- g) trascrizione patto reg.part.7915 reg.gen.9901 del 20/04/84 contro [REDACTED] [REDACTED] (parte mutuataria) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.56/c di are 17.10;
- h) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.16191 art.2113 del 15/06/90 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/c;
- i) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.11252 art.1691 del 09/05/91 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/c;
- j) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato cas.12340 art.1699 del 21/05/92 a favore Banco di Napoli s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/c;
- k) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.12902 art.1856 del 27/05/93 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/c;
- l) trascrizione verbale Pignoramento immobili del 19/07/00 reg.part.14001 reg.gen.21700 a favore Banco di Sardegna s.p.a. contro, tra altri, [REDACTED] [REDACTED] beni, tra altri, Assemini F.20 mapp.56/c;

5.3. F.20 mapp.772/b (mq 230) ora mapp.1107

Situazione catastale: Il mappale risulta dall'impianto meccanografico del 14/05/1985 non modificato intestato allora ed ora alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per 1000/1000 (All.X3). Si deve notare come il mappale si già inserito dall'impianto con il numero definitivo (mapp.1107), il terreno risulta con superficie corrispondente a quella derivante dalla divisione

ereditaria paterna.

trascrizioni ed iscrizioni:

- a) trascrizione denuncia di successione (All.C) del 11/5/1981 reg.part.8389 reg.gen.10068 a favore [REDACTED] (moglie rinunciataria) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.772 parte (ex 67/b);
- b) trascrizione atto formazione e attribuzione quote successione del 09/03/1979 reg.part.3932 reg.gen.4628 a favore e contro ciascuno degli [REDACTED] (moglie rinunciataria e donante) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.772/b di are 2.30 (All.B);
- c) trascrizione patto reg.part.16185 reg.gen.19894 del 26/09/83 contro [REDACTED] terzo datore di ipoteca) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.772/b seminativo di are 2.30;
- d) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.9900 art.744 del 20/04/84 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.772/b;
- e) trascrizione patto reg.part.7915 reg.gen.9901 del 20/04/84 contro [REDACTED] (parte mutuataria) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.772/b di are 2.30;
- f) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.16191 art.2113 del 15/06/90 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.772/b;

- m) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.11252 art.1691 del 09/05/'91 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.772/b;
- g) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato cas.12340 art.1699 del 21/05/'92 a favore Banco di Napoli s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.772/b;
- h) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.12902 art.1856 del 27/05/'93 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.772/b;
- i) trascrizione verbale Pignoramento immobili del 19/07/00 reg.part.14001 reg.gen.21700 a favore Banco di Sardegna s.p.a. contro, tra altri, [REDACTED] [REDACTED] beni, tra altri, Assemini F.20 mapp.772/b;

5.4. F.20 mapp.56/f (ora 2755 di mq 1500 circa)

Situazione catastale: per il mappale in oggetto non si è potuta effettuare la visura storica per immobile in quanto allo stato attuale non inserito al meccanografico col numero definitivo. Il terreno originario ha subito variazioni essendo frazionato negli attuali mapp.2755 (che resta a [REDACTED] con una superficie mq 1500 circa) + mapp.2756 (che risulta all'interno del Corso Africa per circa 70 mq). Il frazionamento inserito in mappa non è al meccanografico.

trascrizioni ed iscrizioni:

- a) trascrizione denuncia di successione (All.C) del 11/5/1981 reg.part.8389 reg.gen.10068 a favore [REDACTED] (moglie rinunciataria) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.56 parte;
- b) trascrizione atto formazione e attribuzione quote successione del 09/03/1979 reg.part.3932 reg.gen.4628 a favore e contro ciascuno degli

- ██████████ (moglie rinunciataria e donante) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.56/f di are 15.70 (All.B);
- c) trascrizione patto reg.part.16185 reg.gen.19894 del 26/09/83 contro ██████████ (terzo datore di ipoteca) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.56/f seminativo di are 15.70;
- d) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.9900 art.744 del 20/04/84 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/f;
- e) trascrizione patto reg.part.7915 reg.gen.9901 del 20/04/84 contro ██████████ ██████████ (parte mutuataria) a favore Banco di Sardegna s.p.a. per il vincolo di divieto per tutta la durata del mutuo, della cessione dei frutti naturali e civili, ovvero alcuna locazione degli immobili ipotecati, fra i quali in Assemini F.20 mapp.56/f di are 15.70;
- f) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.16191 art.2113 del 15/06/90 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/f;
- g) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.11252 art.1691 del 09/05/91 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/f;
- h) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato cas.12340 art.1699 del 21/05/92 a favore Banco di Napoli s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/r (si verifica che nella nota viene indicato il subalterno "r" al quale viene però attribuita la

superficie catastale (are 15.70) del mapp.56 sub.f);

i) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo cas.12902 art.1856 del 27/05/93 a favore Banco di Sardegna s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.56/f;

j) trascrizione verbale Pignoramento immobili del 19/07/00 reg.part.14001 reg.gen.21700 a favore Banco di Sardegna s.p.a. contro, tra altri, [REDACTED]

[REDACTED] beni, tra altri, Assemini F.20 mapp.56/f;

5.5. parte residua del F.20 mapp.56/d allo stato F.20 mapp.2757 (mq 604):

Situazione catastale: si verifica che l'originario mapp.56/d, derivante dalla divisione della successione paterna, aveva preso il numero definitivo di mapp.885 già all'impianto meccanografico del 14/05/1985; la ditta intestata in tale data era 1/3 ciascuno [REDACTED]

Con Atto pubblico del 25/05/1983 in atti dal 21/05/2003 (esproprio) il mappale subisce un frazionamento ed una parte di mq 390 mq viene esclusa (al Comune di Assemini) rimanendo il mappale 1279 alla ditta originaria. Successivamente interviene un ulteriore frazionamento (del 22/12/1994 n.4725.12/1994 in atti dal 17/03/1997) per il quale una parte corrispondente a mq 231 viene interessata dalla strada pubblica ed una parte mapp.2757 di mq 604 rimane nella quota di 1/3 ciascuno nella proprietà dei tre fratelli. (All.X91) (All.X92)

trascrizioni ed iscrizioni:

a) trascrizione denuncia di successione (All.C) del 11/5/1981 reg.part.8389 reg.gen.10068 a favore Ered [REDACTED] (moglie rinunciataria) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.56 parte;

b) trascrizione atto formazione e attribuzione quote successione del 09/03/1979 reg.part.3932 reg.gen.4628 a favore e contro ciascuno degli

- [redacted] (moglie rinunciataria e donante) tra altri 1/3 strada interpodereale quota in Assemini F.20 mapp.56/d di are 12.25 (All.B);
- c) trascrizione atto vendita del 08/06/1983 reg.part.10248 reg.gen.12448 a favore Comune Assemini contro 8 fratelli [redacted] tra altri della strada interpodereale quota 1/3 in Assemini F.20 mapp.56/d per are 3.90 (lo stesso bene è venduto per le restanti quote di 1/3 ciascuno dai signori [redacted])
- d) trascrizione verbale Pignoramento immobili del 30/04/03 reg.part.14149 reg.gen.18542 a favore [redacted] contro, [redacted] tra altri, Assemini F.20 mapp.56/d della superficie di are 8.35*;

* si deve notare che allo stato il mappale in oggetto risulta ulteriormente diminuito di mq 231 per la realizzazione della strada pubblica, rimane pertanto la superficie di 604 mq che ha come identificativo catastale il mapp.2757

5.6. F.20 mapp.1281 (mq 270) parte residua del mapp.56/l:

Situazione catastale: si verifica che l'originario mapp.56/l, derivante dalla divisione della successione paterna, aveva preso il numero definitivo di mapp.891, già all'impianto meccanografico del 14/05/1985. La ditta intestata in tale data era 13/54* ciascuno [redacted] e per 7/54* ciascuno a [redacted]

[redacted] Con Atto pubblico del 25/05/1983 in atti dal 21/05/2003 (esproprio) il mappale subisce un frazionamento ed una parte di mq 670 mq viene esclusa rimanendo il mappale 1281 alla ditta originaria (All.H).

- * le quote attribuite in catasto non corrispondono a quelle indicate nella formazione delle quote ereditarie di cui al successivo punto b) (dovrebbero essere rispettivamente 12/54 e 6/54)

trascrizioni ed iscrizioni:

- a) trascrizione denuncia di successione (All.L) del 11/5/1981 reg.part.8389 reg.gen.10068 a favore [REDACTED] (moglie rinunciataria) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.56 parte;
- b) trascrizione atto formazione e attribuzione quote successione del 09/03/1979 reg.part.3932 reg.gen.4628 a favore e contro ciascuno degli [REDACTED] (moglie rinunciataria e donante) tra altri quota 2/9 della strada interpoderale in Assemini F.20 mapp.56/l di are 9.40 (All.B);
- c) trascrizione atto vendita del 08/06/1983 reg.part.10248 reg.gen.12448 a favore Comune Assemini contro 8 fratelli [REDACTED] tra altri della strada interpoderale quota 2/9 in Assemini F.20 mapp.56/l per are 6.70 (il bene è venduto per le restanti quote dagli altri fratelli)
- d) trascrizione successione per testamento olografo del 16/06/2005 reg.part.13992 reg.gen.21004 per morte di [REDACTED] a favore tra gli altri fratelli di [REDACTED] altri di 1/3 della quota di 1/9 della strada interpoderale in Assemini F.20 mapp.1281 di mq 270 (le restanti quote di 1/3 sono ai fratelli [REDACTED]);
- e) iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato cas.12340 art.1699 del 21/05/92 a favore Banco di Napoli s.p.a. tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.1281;
- f) iscrizione di ipoteca giudiziale cas.26905 art.4993 del 26/07/2005 a favore [REDACTED] tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.1281;
- g) trascrizione verbale Pignoramento immobili del 01/09/05 reg.part.21053 reg.gen.31460 a favore San Paolo IMI s.p.a. contro, [REDACTED], tra altri, Assemini 7/162* del F.20 mapp.1281 della superficie di are 270;

* si ha che la quota di 7/162 è calcolata sulla base della quota catastale erroneamente indicata in 7/54 per [redacted] infatti 1/3 di 7/54 è proprio 7/162. La quota vera dovrebbe essere 1/3 di 1/9 (posseduta da [redacted] per divisione della eredità paterna) e quindi 1/27.

Si nota ancora che la originaria parte di 2/9 appartenente a [redacted] non è stata oggetto di pignoramento.

5.7. F.20 mapp.1275 (mq 290) parte mapp.54/b:

Situazione catastale: si verifica che l'originario mapp.54/b, derivante dalla divisione della successione paterna, aveva preso il numero definitivo di mapp.879 già all'impianto meccanografico del 14/05/1985; la ditta intestata in tale data era 1/4 ciascuno [redacted]

[redacted] Con Atto pubblico del 25/05/1983 in atti dal 21/05/2003 (esproprio) il mappale subisce un frazionamento (n.8.4/1987) ed una parte di mq 515 mq viene esclusa (al Comune di Assemini) rimanendo il mappale 1275 alla ditta originaria. Successivamente interviene una compravendita (del 17/12/2002) per cui la quota di [redacted] è ceduta per 1/8 ciascuno è ceduta a [redacted], rimanendo uguali gli altri tre. Per la parte rimanente il numero definitivo assegnato è il mapp.1275. Si deve notare come non sia inserita la variazione di possesso per effetto della successione di [redacted] La quota riferibile a [redacted] infatti aumenta di (1/3 +1/4) 1/12 oltre il 1/4 già posseduto.

trascrizioni ed iscrizioni:

- a) trascrizione denuncia di successione (All.L) del 11/5/1981 reg.part.8389 reg.gen.10068 a favore [redacted] e (moglie rinunciataria) tra altri del seminativo irriguo in Assemini F.20 mapp.54 parte;

- b) trascrizione atto formazione e attribuzione quote successione del 09/03/1979 reg.part.3932 reg.gen.4628 a favore e contro ciascuno degli [redacted] moglie rinunciataria e donante) tra altri quota 1/4 della strada interpodereale in Assemini F.20 mapp.54/b di are 8.05 (All.B);
- c) trascrizione atto vendita del 08/06/1983 reg.part.10248 reg.gen.12448 a favore Comune Assemini contro 8 fratelli [redacted] tra altri della strada interpodereale quota 1/4 in Assemini F.20 mapp.54/b per are 5.15 (lo stesso bene è venduto per le restanti quote dagli altri fratelli coproprietari);
- d) trascrizione successione per testamento olografo del 16/06/2005 reg.part.13992 reg.gen.21004 per morte di [redacted] a favore tra gli altri fratelli di [redacted] e altri di 1/3 della quota di 1/4 della strada interpodereale in Assemini F.20 mapp.1275 di mq 290 (le restanti quote di 1/12 sono ai fratelli [redacted]);
- e) trascrizione verbale Pignoramento immobili del 30/04/03 reg.part.14149 reg.gen.18542 a favore [redacted] contro, [redacted] tra altri, Assemini F.20 mapp.54/b della superficie di are 2.90;
- h) iscrizione di ipoteca giudiziale cas.26905 art.4993 del 26/07/2005 a favore [redacted] tra gli altri beni del F.20 di Assemini mapp.1275;
- f) trascrizione verbale Pignoramento immobili del 01/09/05 reg.part.21053 reg.gen.31460 a favore San Paolo IMI s.p.a. contro, [redacted] tra altri, Assemini 1/12 del F.20 mapp.1275 della superficie di are 290;

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini risulta

che tutti i mappali rimasti del F.20 di Assemini ricadono nella zona E (agricola) del vigente Piano di Fabbricazione. Risulta però che un nuovo strumento urbanistico è in itinere (approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.17 del 13/02/2007 e pubblicato per le osservazioni dal 19/03/2007 al 18/04/07; oggetto di osservazioni per 30 giorni successivi al 18/04/07. Rimane pertanto il completamento dell'iter di adozione (eventuale modifica e riapprovazione in risposta alle osservazioni, esame di verifica regionale, adozione definitiva).

Allo stato non è possibile dare una previsione neppure indicativa sul tempo che trascorrerà fino al momento in cui il P.U.C. sarà operativo.

Nel nuovo P.U.C. i mappali interessati sono ricompresi all'interno di un "ambito di pianificazione integrata" denominato "Santa Lucia (2)" che prevede interventi di iniziativa pubblica e/o privata. Le possibilità edificatorie sono legate alla predisposizione di piani ed alla realizzazione delle urbanizzazioni e la definizione delle cessioni (norme in All.Z). L'indice territoriale previsto è di 1,05 mc/mq (ripartito in 0,85 mc/mq per zona "C", 0,15 mc/mq per zona "G", 0,05 mc/mq per zona "CP").

Complessivamente la superficie dei terreni del "fallito" e non già considerati nelle relazioni peritali legate alle procedure di esecuzione immobiliare, risulta:

quota	mappale	derivato da	superficie intero mq	superficie quota mq
1	mapp.54		4350	4350
1	mapp. 56/c		1710	1710
1	mapp.1107	mapp.772/b	230	230
1	mapp.2755	mapp.56/f	1500	1500
1/3	mapp.1757	mapp.56/d	604	201,3
7/27	mapp.1281	mapp.56/l	270	70
1/3	mapp.1275	mapp.54/b	290	96,6
superficie totale in zona "P.in"				8157,9

Applicando l'indice territoriale si ha che la potenzialità edilizia (1,05 mc/mq) che i terreni in oggetto avrebbero se il Piano fosse esecutivo è di 8566 mc circa

7. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono posti nella periferia nord dell'abitato di Assemini, in prossimità al cimitero ed al parco realizzato sul davanti della chiesetta di S.Lucia (una parte dei terreni stessi venne espropriata per la sua realizzazione). Sono per una parte (mapp.1275, mapp.1281, mapp.2757) interni alla recinzione di un fabbricato abitativo isolato (presistente alla divisione dell'eredità e assegnato alla quota di [REDACTED]). Per la restante parte i terreni sono allo stato utilizzati come deposito di piante, spazi manovra e parcheggio, all'interno di una azienda florovivaistica, alcune serre sono poste proprio sul limite dei mappali in oggetto. Dalle indicazioni avute dal sig. [REDACTED] non vi sono rivendicazioni da parte di terzi sulla proprietà, ed i terreni devono considerarsi nella piena disponibilità del fallito.

8. STIMA DEGLI IMMOBILI

Dare un valore ai terreni in oggetto, allo stato attuale, è cosa assai difficile ed incerta; l'iter del piano non concluso non offre infatti la sicurezza sulla piena edificabilità di questa zona di Assemini e non possono neppure essere previsti i tempi (pochi mesi/anni) nei quali si potrà definire un quadro certo. D'altro canto l'area non può essere trattata come "agricola" posta come è a ridosso dell'abitato con una viabilità ed una dotazione di infrastrutture "urbane".

Vi è quindi da una parte l'attesa di una definizione e dall'altra la possibilità di trattare aree le cui potenzialità sono comunque buone nel tentativo di spuntare prezzi vantaggiosi. In tutta questa confusione manca un "mercato" certo (concluso con la definizione di atti di compravendita) di riferimento per terreni ricadenti in uguale zona urbanistica definita dal nuovo Piano; vi è solo il sentore di "trattative"

avviate per l'acquisto (ma in quanto tali i valori di base sono tenuti riservati).
In tutta questa incertezza il metodo di determinazione del valore dei terreni per "comparazione diretta" non può essere applicato al caso in esame. La scelta che viene fatta è quella di determinare un valore sulla base del metodo del "Valore di Trasformazione"; con la "ipotesi" di partenza che comunque quelle aree possano effettivamente diventare edificabili per il concretizzarsi del Piano. Questa ipotesi di base deve essere tenuta in conto, infatti qualora i terreni dovessero essere riportati alla potenzialità agricola il valore che si determina con questo metodo non avrà più significato.

Detto ciò, il criterio di stima che si adotta è di tipo analitico e pertanto consente di dare un peso al fattore tempo dell'investimento e quindi di dare una quantificazione all'incertezza tempo d'approvazione dello strumento urbanistico.

Infatti se la formula alla base del metodo ($V_a = V_f - (C_c + S_t + O_c)$ con V_a valore dell'area, V_f valore finale del fabbricato; C_c costi di costruzione; S_t spese tecniche; O_c oneri concessori e di altra natura quali anche i costi per le urbanizzazioni), si applica nell'ipotesi che l'intera operazione di edificazione possa essere conclusa in tempi rapidissimi senza tenere conto del costo del denaro investito a partire dalle operazioni di acquisto fino alla vendita e quindi al ricavo dall'investimento; appare opportuno e prudente modificarla in $V_a = V_f - (C_c + S_t + O_c)/(1+r)^n$ con "r" costo del denaro e "n" anni di investimento (dall'acquisto del terreno al momento in cui il fabbricato è vendibile); un imprenditore accorto deve tenere conto che i tempi per il rilascio delle necessarie concessioni edificatorie sono incerti e a volte lunghi e che il successivo periodo di costruzione e ultimazione del fabbricato comporta una immobilizzazione del denaro investito e l'aumento dei costi di costruzione.

Con riferimento a valori attuali si determinano i seguenti valori dei fattori:

- $V_f = € 5,424,000.00$ ottenuto moltiplicando il valore dei mq costruibili (mc 8566/3 m = 2855 mq) per il valore unitario del nuovo in zona di 1,900.00 €/mq medio per abitazioni uffici commerciale;
- $C_c = € 2,912,000.00$ ottenuto a partire da un costo medio unitario di costruzione di 340 €/mc moltiplicato per i 8566 mc costruibili;
- $S_t = € 291,000.00$ ottenuto, secondo percentuali riportate in pubblicazioni specializzate, in misura del 10% circa del costo costruzione;
- $O_c = € 437,000.00$ ottenuto anch'esso in percentuale del 15% circa del costo di costruzione; a cui sommare l'incidenza dei costi di urbanizzazione posti in misura di 25.00 €/mq (comprensivi di tutte le opere e le spese) per mq da urbanizzare (8158 mq x 25.00 €/mq) = € 204,000.00 arrotondato; complessivamente € 641,000.00
- $(1+r)^n = 1,718$ ottenuto ipotizzando un intervento di otto anni ed un costo del denaro al 7%.

Dalla formula $(5,424,000.00 - 2,912,000.00 - 291,000.00 - 641,000.00)/1,718 = 1,580,000/1.718 =$ si ottiene il valore di € 919,700.00 arrotondato.

Occorre ora tenere conto del fatto che l'insieme dei terreni in oggetto non costituisce nè per estensione nè per "essere accorpato", un comparto utile per la realizzazione di un intervento autonomo. Per tenere conto di questa situazione e quindi della necessità da parte dell'acquirente di reperire eventualmente ulteriori terreni confinanti, si ritiene di applicare un coefficiente di svalutazione pari all'8% del valore prima trovato (definibile come onere per gli accorpamenti). Si arriva pertanto ad una valutazione € 919,700.00 - 919,700.00 * 0.08) di € 846,200.00

Se si divide il valore trovato per la superficie del terreno si ottiene un valore unitario pari a 104.00 €/mq arrotondato per il terreno nello stato in cui si trova e con i limiti espressi in premessa.

Il valore unitario trovato vuole tenere conto della attuale situazione di incertezza sui tempi di adozione definitiva del Piano Urbanistico che comunque si ipotizza venga effettivamente adottato, in tal senso si è quindi prudenzialmente valutato un periodo di sette anni per la realizzazione degli interventi

8.1. valore di stima degli immobili

Partendo dal valore unitario calcolato di 104 €/mq, il valore di stima dei terreni deriva dal prodotto per la superficie del singolo lotto (nella quota di possesso):

mappale F.20	originato da	intero mq	quota	quota in mq	valore stima terreno
mapp.54		4350	1	4350	€ 452,400.00
mapp.56/c		1710	1	1710	€ 177,800.00
mapp.1107	mapp.772/b	230	1	230	€ 23,900.00
mapp.2755	mapp.56/f	1500	1	1500	€ 156,000.00
mapp.1757	mapp.56/d	604	1/3	201,3	€ 20,000.00
mapp.1281	mapp.56/l	270	7/27	70	€ 7,000.00
mapp.1275	mapp.54/b	290	1/3	96,6	€ 9,600.00
valore di stima complessivo					€ 846,700.00

Per i terreni in "quota" si adotta un ulteriore arrotondamento in difetto ponendo il valore unitario a circa €/mq 100.00 tenendo conto delle possibili difficoltà all'acquisto dell'intero

9. CERTIFICAZIONI

Il certificato storico ventennale riguardante gli immobili pertinenti la società fallita stato sostituito dalle ispezioni e dalle visure personalmente svolte e dalle singole stampe delle note. Sono state visionate le relazioni notarili depositate nelle procedure Esecutive. Le indicazioni sulle note ipotecarie citate nella presente relazione derivano dalla visione diretta degli atti originali depositati agli atti del procedimento di fallimento.

CONCLUSIONI

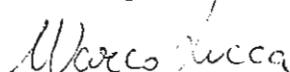
Il sottoscritto perito, in relazione al mandato conferitogli dal Giudice Delegato Dott. V. Amato per il fallimento 16/07, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e rimane a disposizione del Tribunale per fornire eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

La presente relazione unitamente alla parcella relativa agli onorari ed alle spese sostenute per lo svolgimento dell'incarico, viene depositata in originale e copia.

Cagliari li luglio 2007

Il consulente tecnico

dott. ing. Marco Zucca



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:



Allegati relativi alla individuazione del patrimonio immobiliare:

- All.A: ispezione nominativa e sintesi delle formalità per [REDACTED]
- All.B: stralcio dall'atto di divisione e rinuncia 4631/3935 del 09/03/1979;
- All.C: stralcio dall'atto successione 10068/8389 del 11/05/1981;
- All.D: nota di trascrizione 4770/3973 del 22/02/1984;
- All.E: nota di trascrizione 10691/8042 del 27/05/1986;
- All.F: stralcio atto compravendita registrato 67/59 del 04/01/1993;
- All.G: stralcio sentenza registrata 2125/1569 del 24/01/1997;
- All.H: nota trascrizione patto 26514/21610 del 13/12/82 ;
- All.I: nota trascrizione vendita 12448/10248 del 08/06/83 ;
- All.L: nota sentenza usucapione 9645/6712 del 20/04/1988;
- All.M: nota trascrizione compravendita 16755/11906 del 20/06/90;
- All.N: nota trascrizione compravendita 27174/18200 del 14/11/95;
- All.O: nota trascrizione verbale pignoramento 21700/14001 del 19/07/00;
- All.P: nota trascrizione compravendita 18238/12130 del 29/06/99;
- All.Q: nota trascrizione verbale pignoramento 218542/14149 del 30/04/03;
- All.R: nota trascrizione compravendita 37432/26244 del 10/10/03;
- All.S: nota trascrizione compravendita 23452/15607 del 05/07/05;



Allegati relativi agli immobili in possesso [REDACTED] ma esclusi dalle
relazioni peritali delle esecuzioni in corso.

Documentazione fotografica

All.T: stralcio del F.20 di Assemini;

All.U: stralcio elaborato del F.20 di Assemini con localizzazione immobili;

All.V: planimetria aerofotogrammetria con la localizzazione degli immobili;

All.W: planimetria aerofotogrammetria con individuazione degli immobili;

All.Z: estratto dalle norme del P.U.C. (non definitivamente approvato);

All.X1: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.54;

All.X2: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.884 (ex 56/c);

All.X3: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.1107 (ex 772/b);

All.X4: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.887 (ex 56/f);

All.X5: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.880 (ex 54/f);

All.X6: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.1275 (derivato 54/b);

All.X7: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.1281 (derivato 56/l);

All.X8: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.886 (ex 56/e);

All.X91: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.2757 (derivato 56/d);

All.X92: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.2758 (derivato 56/d);

All.X10: visura storica catastale dell'immobile F.20 mapp.801.