

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
- SEZIONE FALLIMENTARE -

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL
FALLIMENTO N.143/1995

SOCIETÀ FALLITA E SOGGETTO
FALLITO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. EDOARDO SANNA

GIUDICE DELEGATO

DOTT. NICOLA CASCHILI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. GIOVANNI DIMITRI

Indice

Capo 1	Premessa	pag. 12
Capo 2	Consistenza patrimoniale immobiliare	pag. 14
Capo 3	Immobili siti a Cagliari/frazione Pirri	pag. 16
Capo 3.1	Locale commerciale sito a Cagliari/Pirri in via Montecuccoli n.14	pag. 16
Capo 3.1.1.	Descrizione ed ubicazione	pag. 16
Capo 3.1.2	Identificativi catastali	pag. 18
Capo 3.1.3	Regolarità urbanistica	pag. 19
Capo 3.1.4	Inquadramento urbanistico e regime vincolistico	pag. 20
Capo 3.1.5	Stato dell'occupazione	pag. 23
Capo 3.1.6	Consistenza	pag. 23
Capo 3.1.7	Criterio di stima e valore immobiliare	pag. 23
Capo 3.1.8	Provenienza e formalità	pag. 24
Capo 3.2	Compendio immobiliare sito a Cagliari/Pirri in via Santa Rosalia nn.54/56	pag. 30
Capo 3.2.1	Descrizione ed ubicazione	pag. 30
Capo 3.2.2	Identificativi catastali	pag. 35
Capo 3.2.3	Regolarità urbanistica	pag. 36
Capo 3.2.4	Inquadramento urbanistico e regime vincolistico	pag. 40

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Capo 3.2.5 Stato dell'occupazione pag. 42

Capo 3.2.6 Servitù pag. 42

Capo 3.2.7 Consistenza pag. 43

Capo 3.2.8 Criterio di stima e valore immobiliare pag. 43

Capo 3.2.9 Provenienza e formalità pag. 45

Capo 3.3 Appartamento al piano primo sito a Cagliari/Pirri in via Santa Rosalia n.58 pag. 52

Capo 3.3.1 Descrizione ed ubicazione pag. 52

Capo 3.3.2 Identificativi catastali pag. 53

Capo 3.3.3 Regolarità urbanistica pag. 54

Capo 3.3.4 Inquadramento urbanistico e regime vincolistico pag. 58

Capo 3.3.5 Stato dell'occupazione pag. 58

Capo 3.3.6 Consistenza pag. 58

Capo 3.3.7 Criterio di stima e valore immobiliare pag. 58

Capo 3.3.8 Provenienza e formalità pag. 59

Capo 3.4 Appartamento al piano secondo sito a Cagliari/Pirri in via Santa Rosalia n.58 pag. 66

Capo 3.4.1 Descrizione ed ubicazione pag. 66

Capo 3.4.2 Identificativi catastali pag. 68

Capo 3.4.3 Regolarità urbanistica pag. 69

Capo 3.4.4	Inquadramento urbanistico e regime vincolistico	pag. 70
Capo 3.4.5	Stato dell'occupazione	pag. 73
Capo 3.4.6	Consistenza	pag. 73
Capo 3.4.7	Criterio di stima e valore di mercato	pag. 73
Capo 3.4.8	Provenienza e formalità	pag. 74
Capo 4	Terreni siti ad Armungia	pag. 82
Capo 4.1	Descrizione ed ubicazione	pag. 82
Capo 4.2	Identificativi catastali	pag. 87
Capo 4.3	Inquadramento urbanistico e regime vincolistico	pag. 88
Capo 4.4	Stato dell'occupazione	pag. 89
Capo 4.5	Consistenza	pag. 89
Capo 4.6	Criterio di stima e valore di mercato	pag. 90
Capo 4.7	Provenienza e formalità	pag. 91
Capo 5	Terreni siti a Capoterra	pag.103
Capo 5.1	Descrizione ubicazione	ed pag.103
Capo 5.2	Identificativi catastali	pag.104
Capo 5.3	Inquadramento urbanistico e regime vincolistico	pag.104
Capo 5.4	Stato dell'occupazione	pag.104

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Capo 5.5	Consistenza	pag.105
Capo 5.6	Criterio di stima e valore di mercato	pag.105
Capo 5.7	Provenienza e formalità	pag.106
Capo 6	Formazione lotti di vendita	pag.112

ALLEGATI:**LOTTO N.1 LOCALE COMMERCIALE SITO A CAGLIARI/PIRRI IN VIA MONTECUCCOLI**

- Doc. n.1 - Visura catastale;
- Doc. n.2 - Planimetria catastale;
- Doc. n.3 - Licenza di Costruzione 490-21 del 26.01.1971 + varianti;
- Doc. n.4 - Concessione edilizia n.26/276 dello 07.08.1979;
- Doc. n.5 - Parere favorevole n.13679 del 18.09.1981;
- Doc. n.6 - Concessione edilizia in sanatoria n.37/S/1998 del 16.06.1998;
- Doc. n.7- Concessione edilizia in sanatoria n.38/S/1998 del 16.06.1998;
- Doc. n.8 - Report destinazione urbanistica;
- Doc. n.9 - Atto di compravendita del 26.06.1971 (terreno via Montecuccoli);
- Doc. n.10 - Atto di compravendita del 30.05.1984 (locale commerciale via Montecuccoli);
- Doc. n.11 - Atto di compravendita dello 03.11.1988 (piano seminterrato, terra e locale commerciale);
- Doc. n.12 - Elenco formalità (per soggetto)

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Doc. n.13 - Elenco formalità (per immobile)

Doc. n.14 - Rilievo fotografico

COMPENDIO IMMOBILIARE SITO A CAGLIARI/PIRRI IN VIA SANTA ROSALIA NN.54/56

Doc. n.15 - Visura catastale;

Doc. n.16 - Planimetria catastale;

Doc. n.17 - Licenza di Costruzione 490-21 del 26.01.1971 + varianti;

Doc. n.18 - Elaborato grafico - variante prot. 4987 del 24.04.1972;

Doc. n.19 - Nuova Costruzione 68 del 25.07.1973;

Doc. n.20 - Abitabilità prot. 5631 del 30.08.1973;

Doc. n.21 - Ordinanza di demolizione 865 del 27.11.1974;

Doc. n.22 - Progetto approvato prot. 10688 del 21.08.1984;

Doc. n.23 - Istanza definizione illeciti edilizi dello 04.04.1986;

Doc. n.24 - Richiesta documentazione integrativa prot. 5703, prot. 5704 del
11.10.2001

Doc. n.25 - Report di Destinazione Urbanistica;

Doc. n.26 - Quotazioni valori immobiliari;

Doc. n.27 - Atto di compravendita del 26.06.1971 (terreno via Montecuccoli);

Doc. n.28 - Atto di compravendita del 13.05.1974 (autorimessa via Montecuccoli);

Doc. n.29 - Atto di compravendita del 12.12.1980 (acquisto particelle 501, 502, 1290,
1386);

Doc. n.30 - Atto di compravendita dello 03.11.1988 (compendio immobiliare);

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Doc. n.31 - Elenco formalità (per soggetto);

Doc. n.32 - Elenco formalità (per immobile);

Doc. n.33 - Trascrizione ipoteca Banco di Sardegna;

Doc. n.34 - Rilievo fotografico;

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SITO A CAGLIARI/PIRRI IN VIA SANTA ROSALIA N.58

Doc. n.35 - Visura catastale;

Doc. n.36 - Planimetria catastale;

Doc. n.37 - Progetto approvato prot. 10688 del 21.08.1984;

Doc. n.38 - Istanza definizione illeciti edilizi dello 04.04.1986;

Doc. n.39 - Richiesta documentazione integrativa prot. 5703, prot. 5704 del
11.10.2001;

Doc. n.40 - Report di Destinazione Urbanistica;

Doc. n.41 - Quotazioni valori immobiliari;

Doc. n.42 - Atto di compravendita del 26.06.1971 (terreno via Montecuccoli);

Doc. n.43 - Atto di compravendita del 13.05.1974 (autorimessa via Montecuccoli);

Doc. n.44 - Atto di compravendita del 12.12.1980 (acquisto particelle 501, 502, 1290,
1386);

Doc. n.45 - Procura speciale a vendere del 27.10.1988;

Doc. n.46 - Trascrizione compravendita dello 02.06.1989;

Doc. n.47 - Atto di compravendita del 29.09.1989;

Doc. n.48 - Elenco delle formalità (per soggetto);

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Doc. n.49 - Elenco formalità (per immobile);

Doc. n.50 - Trascrizione ipoteca Banco di Sardegna;

Doc. n.51 - Rilievo fotografico;

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SITO A CAGLIARI/PIRRI IN VIA SANTA ROSALIA
N.58**

Doc. n.52 - Visura catastale;

Doc. n.53 - Planimetria catastale;

Doc. n.54 - Progetto approvato prot. 10688 del 21.08.1984;

Doc. n.55 - Istanza definizione illeciti edilizi dello 04.04.1986;

Doc. n.56 - Richiesta documentazione integrativa prot. 5703, prot. 5704 del
11.10.2001;

Doc. n.57 - Report di Destinazione Urbanistica;

Doc. n.58 - Quotazioni valori immobiliari;

Doc. n.59 - Atto di compravendita del 26.06.1971 (terreno via Montecuccoli);

Doc. n.60 - Atto di compravendita del 13.05.1974 (autorimessa via Montecuccoli);

Doc. n.61 - Atto di compravendita del 12.12.1980 (acquisto particelle 501, 502, 1290,
1386);

Doc. n.62 - Procura speciale a vendere del 27.10.1988;

Doc. n.63 - Trascrizione compravendita dello 02.06.1989;

Doc. n.64 - Atto di compravendita del 29.09.1989;

Doc. n.65 - Elenco delle formalità (per soggetto);

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Doc. n.66 - Elenco formalità (per immobile);

Doc. n.67 - Nota di trascrizione domanda giudiziale del 14.12.1992;

Doc. n.68 - Trascrizione ipoteca Banco di Sardegna;

Doc. n.69 - Rilievo fotografico;

TERRENI SITI AD ARMUNGIA

Doc. n.70 - Visura catastale terreno foglio 13, particella 126;

Doc. n.71 - Visura catastale terreno foglio 13, particella 127;

Doc. n.72 - Visura catastale terreno foglio 13, particella 128;

Doc. n.73 - Visura catastale terreno foglio 13, particella 133;

Doc. n.74 - Estratto di mappa particelle 126, 127, 128, 133;

Doc. n.75 - Visura catastale terreno foglio 40, particella 223;

Doc. n.76 - Estratto di mappa foglio 40, particella 223;

Doc. n.77 - Visura catastale terreno foglio 47, particella 116;

Doc. n.78 - Estratto di mappa foglio 47, particella 116;

Doc. n.79 - Visura catastale foglio 50, particella 82;

Doc. n.80 - Estratto di mappa foglio 50 particella 82;

Doc. n.81 - Visura catastale foglio 50, particella 108;

Doc. n.82 - Estratto di mappa foglio 50, particella 108;

Doc. n.83 - Visura catastale foglio 4, particella 102;

Doc. n.84 - Visura catastale foglio 4, particella 104;

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Doc. n.85 - Estratto di mappa foglio 4, particelle 102, 104;

Doc. n.86 - Certificato di destinazione urbanistica;

Doc. n.87 - Elenco delle formalità (per soggetto);

Doc. n.88 - Elenco formalità - foglio 13 - particella 126;

Doc. n.89 - Elenco formalità - foglio 13 - particella 127;

Doc. n.90 - Elenco formalità - foglio 13 - particella 128;

Doc. n.91 - Elenco formalità - foglio 13 - particella 133;

Doc. n.92 - Elenco formalità - foglio 40 - particella 223;

Doc. n.93 - Elenco formalità - foglio 47 - particella 116;

Doc. n.94 - Elenco formalità - foglio 50 - particella 82;

Doc. n.95 - Elenco formalità - foglio 50 - particella 108;

Doc. n.96 - Elenco formalità - foglio 4 - particella 102;

Doc. n.97 - Elenco formalità - foglio 4 - particella 104;

Doc. n.98 - Trascrizione Ipoteca giudiziale - Sentenza di condanna;

TERRENI SITI A CAPOTERRA, LOCALITÀ SU SPANTU

Doc. n.99 - Visura catastale terreno foglio 34, particella 1027;

Doc. n.100 - Visura catastale terreno foglio 34, particella 1363;

Doc. n.101 - Visura catastale terreno foglio 34, particella 1364;

Doc. n.102 - Estratto di mappa particelle 1027, 1363, 1364;

Doc. n.103 - Certificato di destinazione urbanistica;

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

[REDACTED]

[REDACTED]

Doc. n.104 - Elenco delle formalità (per soggetto);

Doc. n.105 - Elenco formalità - foglio 34 - particella 1027;

Doc. n.106 - Elenco formalità - foglio 34 - particella 1363;

Doc. n.107 - Elenco formalità - foglio 34 - particella 1364;

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Capo 1. Premessa

In data 05.06.2019 il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Dimitri, libero professionista con studio in Cagliari, via Fleming n. 2/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 4505 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. NICOLA CASCHILI, Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento n.143/1985 per la valutazione del compendio immobiliare di pertinenza del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] con l'avvertenza che il predetto consulente era chiamato a dare risposta scritta ai quesiti formulati dal curatore nell'istanza e curare i relativi adempimenti presso gli enti ed uffici preposti.

Nell'istanza del curatore fallimentare, dott. Sanna Edoardo, dello 05.10.2018 sono riportati i sottoelencati quesiti

- *"Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale immobiliare pertinente al fallito [REDACTED]*
- *Accerti, inoltre, il C.T.U le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili.*

Accerti, ancora:

- *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28.02.1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di*

credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23.12.94 n°724);

- se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;
- Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:
 1. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
 2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;
 3. se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n.724/94, può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni;
- provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite;

- predisponga il C.T.U. l'attestato di prestazione energetica (APE) dei singoli beni costituenti il patrimonio immobiliare del fallito;
- rediga il C.T.U. la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico;
- richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica;
- verifichi inoltre il C.T.U. la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale."

Capo 2. Consistenza patrimoniale immobiliare

A seguito dei sopralluoghi effettuati e degli accertamenti ipocatastali l'attuale consistenza patrimoniale immobiliare di pertinenza del fallito [REDACTED] è costituita dai sottoelencati cespiti:

IMMOBILI SITI A CAGLIARI, FRAZIONE PIRRI

- locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito a Cagliari in via Montecuccoli n.14.
- complesso immobiliare sito a Cagliari in via Santa Rosalia nn.54, 56, costituito da locale al piano seminterrato ad uso autorimessa, cortile interno, un locale al piano terra ad uso carrozzeria, un locale al piano terra ad uso forno per verniciatura, un locale al piano terra ad uso magazzino, due piccoli ripostigli al piano terra, un locale ad uso magazzino al piano rialzato, due tettoie.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

[REDACTED]

- appartamento sito a Cagliari in via Santa Rosalia n.58, posto al piano primo del fabbricato, costituito da ingresso-soggiorno, pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio.
- appartamento sito a Cagliari in via Santa Rosalia n.58, posto al piano secondo mansardato del fabbricato, costituito da ingresso-soggiorno- pranzo, angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno, una terrazza a livello.

TERRENI SITI AD ARMUNGIA

- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 13, particella 126
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 13, particella 127
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 13, particella 128
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 13, particella 133
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 40, particella 223
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 47, particella 116
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 50, particella 82
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 50, particella 108
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 4, particella 102
- terreno sito ad Armungia distinto al foglio 4, particella 104

TERRENI SITI A CAPOTERRA, LOCALITÀ SU SPANTU

- terreno sito a Capoterra, località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1027
- terreno sito a Capoterra, località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1363
- terreno sito a Capoterra, località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1364

Capo 3. Immobili siti a Cagliari, frazione Pirri***Capo 3.1 Locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito a Cagliari, frazione Pirri, in via Montecuccoli n.14******Capo 3.1.1 Descrizione e ubicazione***

Il locale commerciale è sito a Cagliari, frazione Pirri, in via Montecuccoli n.14. Esso è parte di un fabbricato costituito da piano scantinato, piano terra, piano primo, piano secondo, terrazza a livello, corpo scala di accesso. Il fabbricato è ubicato tra le due direttrici principali della frazione Pirri, ossia tra via Riva Villasanta e via Santa Maria Chiara.

Il locale commerciale prospetta su via Montecuccoli, ove è presente l'accesso che avviene da una serranda.

Il prospetto posteriore è prospiciente un cortile non di pertinenza dall'immobile. L'accesso a detto cortile avviene dalla via Santa Rosalia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Inquadramento territoriale

L'edificazione del fabbricato è iniziata nel 1971 ed ha avuto termine del 1972. Detto locale è composto da un unico ambiente, di forma regolare, e da un servizio igienico.

L'immobile denota pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica. È dotato di impianto elettrico di vecchia data.

Gli infissi esterni sono in legno, di tipologia vetusta, dotati di cassonetto ed avvolgibili. Il servizio igienico e la zona antibagno, quest'ultima ricavata dall'apposizione di pareti in cartongesso, sono utilizzati quali ripostiglio. Sono stati smontati i sanitari e non sussiste alimentazione idrica degli stessi.

Un'altra parete in cartongesso suddivide il locale in due ambienti. È stata realizzata una porta che consente di raggiungere il cortile esterno posto sulla via Santa Rosalia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Le porte interne sono in legno. La serranda è dotata di automatismo per l'apertura, ma il cui funzionamento non è stato possibile verificare. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento. L'altezza interna è pari a m 3,40.

Originariamente le acque reflue del fabbricato e, quindi, anche quelle del servizio igienico dovevano confluire in una fossa settica ubicata nel cortile. Da informazioni assunte dall'occupante la fossa settica non è più in esercizio.

Complessivamente le condizioni di conservazione dell'immobile sono mediocri. Materiali, finiture ed impianti sono risalenti all'anno di costruzione. Inoltre, di fatto, non sussiste il servizio igienico (Doc n.14).

Capo 3.1.2 Identificativi catastali

L'immobile è distinto nel N.C.E.U. Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 40, superficie catastale 49, rendita € 793,28, via Montecuccoli s.n.c., piano terra, intestato ad [REDACTED] (Doc n.1).

L'immobile è stato accatastato in data 30.03.1972. La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi ad eccezione delle pareti in cartongesso atte a delimitare gli ambienti interni e della porta atta a consentire l'accesso all'immobile dal cortile, non rappresentate in detta planimetria (Doc n.2).

Per quanto concerne il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si riscontra la conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari.

Capo 3.1.3 Regolarità urbanistica

Per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione del fabbricato di cui l'immobile è parte, dai documenti acquisiti si riscontra che in data 26.01.1971, reg. 490/21, il Comune di Cagliari ha rilasciato al sig. [REDACTED] la licenza di costruzione prot. n.1030 per l'esecuzione dei lavori relativi *"alla costruzione di un fabbricato in Pirri - via Monteccucoli"*, secondo il progetto approvato in data 03.12.1970.

In data 12.03.1971 il precitato titolo abilitativo edilizio è stato volturato a nome di [REDACTED]

In data 08.03.1972, prot. n.2881, il Comune di Cagliari ha approvato una prima variante all'originario progetto approvato.

In data 24.04.1972, prot. n.4987, il Comune di Cagliari ha approvato una seconda variante all'originario progetto approvato nel 1971 (Doc. n.3).

L'elaborato progettuale approvato in data 24.04.1972, prot. n.4987, prevedeva che sul cortile, con accesso dalla via Santa Rosalia, fosse ubicata la fossa settica a servizio delle unità immobili del fabbricato.

Inoltre, al piano scantinato del fabbricato erano previsti i posti auto, ovvero detto locale era ad uso autorimessa: l'accesso avveniva dalla via Santa Rosalia, si percorreva il cortile interno fino a raggiungere due rampe che consentivano il collegamento con la precitata autorimessa. Inoltre, era previsto un locale caldaia raggiungibile mediante una scala esterna che insiste sul predetto cortile (Doc. n.4).

In data 25.07.1973 il Comune di Cagliari ha rilasciato il certificato di nuova costruzione n.68 (Doc. n.5).

In data 30.08.1973, prot. n.5631, il Comune di Cagliari ha rilasciato l'abitabilità del fabbricato (Doc. n.6).

Rispetto allo stato assentito si segnala che sono state realizzate una porta e delle scale esterne che consentono di accedere al locale commerciale anche dal cortile, nonostante quest'ultimo non sia di pertinenza del locale commerciale.

Inoltre, all'interno di detto locale sono state realizzate delle pareti in cartongesso atte a delimitare gli ambienti interni.

Al fine di rendere conforme l'immobile allo stato assentito si dovrà procedere alla chiusura della precitata porta ed alla rimozione delle pareti in cartongesso. Ai fini dell'agibilità del locale commerciale occorre ripristinare il servizio igienico e fornire la risorsa idrica ai sanitari mediante la realizzazione di idoneo impianto idrico/fognario.

Capo 3.1.4 Inquadramento urbanistico e regime vincolistico

Il fabbricato ricade nel Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari, frazione Pirri, disciplinato dagli artt. 4, 5, 17, 20 del predetto strumento attuativo. Il fabbricato è qualificato quale unità storico-ambientale A2_d2/P / Centro Storico – Pirri,

In particolare, il precitato art. 4, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, stabilisce che la struttura insediativa del centro storico e delle zone limitrofe individuate con il simbolo BA nella relativa cartografica venga suddivisa in unità storico-ambientali, definite, nella loro entità fisico-spaziale, attraverso il riconoscimento dei caratteri ricorrenti di omogeneità del tessuto insediativo e di quelli tipo-morfologici degli oggetti edilizi, che risultano in tal senso rappresentativi della storia e delle culture locali.

Le unità storico-ambientali (comprendenti edifici, complessi edilizi, tessuti omogenei e spazi attualmente liberi) sono così classificate:

- a1 - monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;
- a2 - edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze;
- b1 - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico-documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;
- b2 - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;
- b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;
- b3 - aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico, in condizioni accertate di degrado irreversibile;
- b* - zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario;
- c1 - aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;
- c2 - aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;
- c3 - aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;
- c4 - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;

c* - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;

d1 - edificazione recente di fine secolo o dei primi del 900;

d2 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d2/p - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d3 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;

d* - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;

e1 - ville e giardini storici;

e2 - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;

PR - piano di recupero;

La stessa articolazione delle unità storico-ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.

Maggiori informazioni relative agli interventi ammissibili ed al regime vincolistico possono essere dedotte dal report di destinazione urbanistica (Doc. n.7).

Capo 3.1.5 Stato dell'occupazione

Allo stato attuale detto immobile è utilizzato dal sig. [REDACTED] precedente proprietario, quale ufficio e deposito a servizio dell'officina meccanica condotta dal medesimo. L'occupazione avviene senza titolo,

Capo 3.1.6 Consistenza

La superficie commerciale viene determinata come di seguito indicato:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Locale commerciale	mq 50	1,00	mq 50
Totale superficie commerciale			mq 50

Capo 3.1.7 Criterio di stima e valore immobiliare

Ai fini della quantificazione del valore economico del compendio immobiliare verrà utilizzato il criterio sintetico-comparativo, mirato ad individuare il prezzo di mercato dell'immobile mediante il confronto con beni, aventi caratteristiche omogenee, ubicati nella stessa zona omogenea e/o in zone similari.

Il prezzo di riferimento è stato individuato mediante la consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, di siti web specializzati, quali, il Borsino Immobiliare e/o di Agenzie immobiliari (Doc. n.8).

Il prezzo di mercato di riferimento così individuato verrà commisurato allo stato di vetustà e di conservazione dell'immobile, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla sussistenza di vincoli conformativi, oltreché alla contingenza del mercato.

Inoltre, si terrà conto del costo per la messa in pristino dello stato dei luoghi. Nello specifico, per l'eliminazione dell'apertura atta a consentire l'accesso al locale commerciale anche dal cortile non di pertinenza di quest'ultimo, per la demolizione delle scale esterne, per la rimozione delle pareti in cartongesso, per ripristinare il servizio igienico e fornire la risorsa idrica ai sanitari, mediante la realizzazione di idoneo impianto idrico/fognario.

Destinazione d'uso	Superficie lorda	€/mq	Valore economico
Locale commerciale	mq 50	1.000,00	€ 50.000,00
Riduzione per messa in pristino dello stato dei luoghi			€ 5.000,00
Totale valore economico dell'immobile			€ 45.000,00

Capo 3.1.8 Provenienza e formalità

Provenienza

In data 26.06.1971, rogito notaio Saba Arturo, repertorio n.197048, raccolta n.31057, registrato a Cagliari il 12.07.1971, tra il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] è stato stipulato un contratto di vendita di area edificabile ed appalto. Nello specifico, il sig. [REDACTED] ha venduto l'area edificabile di risulta a seguito di demolizione di un fabbricato e contestualmente si è riservato la proprietà del piano terra della futura costruzione da edificare a cura e spese del sig. [REDACTED]. Il locale commerciale è parte del piano terra oggetto del predetto contratto (Doc. n.9).

In data 30.05.1984, rogito notaio Falchi Miro, repertorio n.32654, raccolta 16736, trascritto a Cagliari il 15.06.1984, il sig. [REDACTED] ha acquistato dal sig.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

██████████ il locale commerciale, posto al piano terra, sito a Cagliari in via Montecuccoli n.14 (Doc. n.10).

In data 03.11.1988, Rogito notaio Rosetti Giovanni, repertorio n.13252, raccolta n.3927, trascritto a Cagliari il 10.11.1988, i sigg.ri ██████████ e ██████████ hanno venduto al sig. ██████████ il locale commerciale, posto al piano terra, sito a Cagliari in via Montecuccoli n.14 (Doc. n.11).

Formalità

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente al fallito ██████████

██████████ si riscontra quanto di seguito viene riportato (Doc. n.12):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/1981 - Registro Particolare 11943 Registro Generale 14257 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1983 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 2245 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1988 - Registro Particolare 17647 Registro Generale 25573 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1989 - Registro Particolare 18454 Registro Generale 25085 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/1989 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 25086 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
Immobili siti a CAGLIARI

7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222.

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRÀ

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2004 - Registro Particolare 27958 Registro Generale 40570

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 2848/1691 del 29/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO VENDITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2005 - Registro Particolare 10743 Registro Generale 15833

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 450/2005 del 19/04/2005

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAPOTERRA

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2006 - Registro Particolare 19086 Registro Generale 28728

Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 110523/23532 del 20/06/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO CEDENTE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRA

SOGGETTO DEBITORE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente al locale commerciale sito a Cagliari in via Montecuccoli n.14, distinto nel N.C.E.U. Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750 (ex 503), subalterno 1, si riscontra quanto di seguito viene riportato (Doc. n.13):

1. TRASCRIZIONE del 29/03/1991 - Registro Particolare 5879 Registro Generale 8021

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 13/02/1991

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1166 del 26/02/2003 (CANCELLAZIONE)

Capo 3.2 Compendio immobiliare sito a Cagliari, frazione Pirri in via Santa Rosalia nn.54, 56, costituito da locale al piano seminterrato ad uso autorimessa, cortile interno, un locale al piano terra ad uso carrozzeria, un locale al piano terra ad uso forno per verniciatura, un locale al piano terra ad uso magazzino, un locale al piano terra, due piccoli ripostigli al piano terra, un locale ad uso magazzino al piano rialzato, una tettoia.

Capo 3.2.1 Descrizione e ubicazione

Il compendio immobiliare è sito a Cagliari, frazione Pirri, in via Santa Rosalia nn.54,56. Esso è costituito da locale al piano seminterrato ad uso autorimessa, cortile interno, un locale al piano terra ad uso carrozzeria, un locale al piano terra ad uso forno per verniciatura, un locale al piano terra ad uso magazzino, due piccoli ripostigli al piano terra, un locale al piano terra, un locale ad uso magazzino al piano rialzato, una tettoia.

Il complesso immobiliare è ubicato tra le due direttrici principali della frazione Pirri, ossia tra via Riva Villasanta e via Santa Maria Chiara.

I numeri civici sono stati dipinti a mano in corrispondenza dei due accessi.



Inquadramento territoriale

Si accede dal civico n.54 mediante un ampio cancello in ferro a due ante che consente l'ingresso carrabile e pedonale al cortile. Una struttura in conglomerato cementizio armato sormonta il predetto ingresso. Il cortile denota una pavimentazione in battuto di cemento, degradata, ed in alcuni punti assente. In altre parti del cortile è stato applicato del bitume.

I prospetti esterni dei manufatti posti sulla via Santa Rosalia sono intonacati ma non tinteggiati.

Si accede al locale ad uso autorimessa, posto al piano seminterrato, percorrendo il cortile interno fino a raggiungere le rampe carrabili. In alternativa è possibile accedere al predetto locale mediante una scala esterna posta sul cortile. Detta scala consente anche di accedere al locale caldaia condominiale, posto al piano seminterrato.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Si mette in evidenza che sia il locale ad uso autorimessa sia il locale caldaia, posti al piano seminterrato, sono parte del fabbricato costituito anche dal piano terra, piano primo, piano secondo con accesso dalla via Montecuccoli. In detto fabbricato, al piano terra, è ubicato anche il locale commerciale descritto al precedente capo 3.1.

Il locale caldaia è ad uso condominiale ed è a servizio del fabbricato sito sulla via Montecuccoli. Da informazioni assunte dall'occupante, sig. [REDACTED] precedente proprietario, l'impianto di riscaldamento del condominio di via Montecuccoli è stato dismesso da più di 30 anni. Il sig. [REDACTED] utilizza ad uso officina il predetto locale ad uso autorimessa.

Inoltre, lo stesso occupante ha riferito che

- nel cortile insiste ancora, poiché non rimosso, il serbatoio di gasolio atto ad alimentare la precitata caldaia e la fossa settica condominiale nella quale confluivano i reflui della unità immobiliari;
- I proprietari delle unità immobiliari facenti parte del condominio di via Montecuccoli hanno provveduto a realizzare nuovi allacci fognari sulla predetta via.

Il locale ad uso autorimessa, posto al piano seminterrato, denota pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica. Gli accessi dalle rampe sono protetti da infissi in ferro a due ante dotati di vetrate. Gli infissi esterni sono in ferro, dotati di apertura a vasistas, e sono protetti da inferriate.

Sussiste impianto elettrico, forza elettromotrice ed illuminazione. Sull'intradosso del solaio di copertura dell'immobile sono visibili le tubazioni a servizio sia dell'impianto di riscaldamento condominiale sia dell'impianto di scarico delle acque reflue. Le porte di accesso al locale dalla scala esterna sono in ferro, così come la porta di accesso al locale caldaia.

È ancora visibile la canna fumaria di evacuazione dei fumi prodotti durante l'utilizzo della caldaia a gasolio. Detta canna fumaria, probabilmente, è realizzata in cemento-amianto. Il locale denota scarsa manutenzione. L'altezza interna è di m 3,05.

Come sopradetto, il cortile interno denota una vetusta pavimentazione in battuto di cemento, degradata, ed in alcuni punti assente. In altre parti del cortile è stato applicato del bitume.

All'ingresso da via Santa Rosalia n.54, da una porzione mancante di pavimentazione in battuto di cemento, è visibile un vuoto sotto detta pavimentazione.

Sul predetto cortile, posti a sinistra per chi vi accede dalla via Santa Rosalia n.54, sono ubicati il locale ad uso magazzino, due piccoli ripostigli ed una tettoia.

Il locale ad uso magazzino è realizzato con blocchi di cemento a vista privi di intonaco. La copertura è costituita da una struttura in ferro sormontata da lastre ondulate presumibilmente in eternit. Non sussiste impianto di illuminazione. Il manufatto è in precarie condizioni di manutenzione.

I due piccoli ripostigli sono stati realizzati mediante blocchi di cemento a vista ed il solaio piano è in latero-cemento. Essi sono privi di impianto di illuminazione. I manufatti sono in precarie condizioni di manutenzione.

La tettoia, adiacente al locale ad uso magazzino, è stata realizzata mediante una struttura in ferro sormontata da lastre metalliche. Non sussiste impianto di illuminazione. Il manufatto è in precarie condizioni di manutenzione.

Inoltre, sul precitato cortile, posto a destra per chi vi accede dalla via Santa Rosalia n.54 e prospiciente detta via, sono ubicati un locale ad uso forno per verniciatura ed un locale al piano terra ad uso carrozzeria.

Il locale ad uso forno di verniciatura è stato realizzato con una struttura in ferro e con una copertura costituita da lastre ondulate presumibilmente in amianto.

L'altezza interna è di circa m 4,00. All'interno di detto locale è stato installato il forno per la verniciatura delle autovetture.

Il pavimento denota piastrelle in ceramica. Gli impianti a servizio del locale sono realizzati a vista su tubazioni installate a parete e/o a soffitto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Attiguo al precitato locale è presente il locale ad uso carrozzeria. Quest'ultimo ha anche autonomo accesso carrabile dalla via Santa Rosalia n.56 mediante un ampio cancello in ferro dotato anche di accesso pedonale. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in battuto di cemento e l'impianto elettrico, di illuminazione e forza elettromotrice, sono a vista su tubazioni applicate alle pareti e/o al soffitto.

È presente un piccolo servizio igienico dotato di w.c. e lavabo. Le pareti ed il pavimento sono in ceramica. Due ampi infissi scorrevoli in ferro consentono di accedere, dal locale ad uso carrozzeria, al circostante cortile. L'altezza interna è di circa m 3,80.

Le pareti verticali di tamponatura sono in muratura ed il solaio di copertura è in latero-cemento. Il locale ad uso carrozzeria costituisce parte di un fabbricato composto da detto locale al piano terra, da due appartamenti, rispettivamente, uno al piano primo e l'altro al piano secondo.

Sul prospetto esterno di detto fabbricato, adiacente al locale ad uso forno, è presente la tubazione di ventilazione realizzata con elementi metallici.

Attiguo al locale ad uso carrozzeria sussiste un secondo locale la cui copertura è costituita da tettoia realizzata con struttura in ferro e soprastante copertura in lastre ondulate tipo coverib. Detto locale è chiuso su tre lati. Due pareti di tamponatura

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

sono costituite dal muro di confine con il lotto attiguo, la terza costituisce la parete di tamponatura del locale ad uso carrozzeria.

Il sottostante pavimento è in battuto di cemento. Detti manufatti denotano scarsa manutenzione.

Infine, attiguo al locale ad uso autorimessa, è presente un locale ad uso magazzino ubicato al piano rialzato, realizzato con pareti in muratura e copertura in lastre ondulate. L'infisso, in legno, è dotato di grata in ferro. Le pareti sono tinteggiate ed il pavimento è in ceramica.

È stato realizzato un divisorio interno che consente di raggiungere la scala di accesso al locale commerciale di via Montecuccoli n.16. L'accesso al locale è protetto da una porta in ferro. La scala di accesso al locale ed il relativo attiguo camminamento esterno sono in cemento, privi di piastrelature. L'altezza media è di circa m 3,90

Non sussiste impianto di illuminazione. Il manufatto denota scarsa manutenzione.

Sia il cortile sia i locali, come si evince dalla documentazione fotografica, sono stracolmi di macchinari, attrezzature, parti di ricambio, ecc. (Doc n.34).

Capo 3.2.2 Identificativi catastali

L'intero complesso immobiliare è distinto nel N.C.E.U. Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterni 14, 15, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 514, superficie catastale mq 569, rendita € 1.915,02, via Santa Rosalia n.52, piano seminterrato e piano terra, intestato ad [REDACTED] (Doc n.15).

La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi ad eccezione delle due tettorie non rappresentate essa (Doc n.16). Inoltre, erroneamente, il locale al piano

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

seminterrato viene indicato ad uso officina. Invece, detto locale è ad uso autorimessa, come riportato nel relativo titolo abilitativo edilizio.

Per quanto concerne il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si riscontra la conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari.

Capo 3.2.3 Regolarità urbanistica

Per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione del fabbricato di cui l'autorimessa è parte, dai documenti acquisiti si riscontra che in data 26.01.1971, reg. 490/21, il Comune di Cagliari ha rilasciato al sig. [REDACTED] la licenza di costruzione prot. n.1030 per l'esecuzione dei lavori relativi *"alla costruzione di un fabbricato in Pirri - via Monteccucoli"*, secondo il progetto approvato in data 03.12.1970.

In data 12.03.1971 il precitato titolo abilitativo edilizio è stato volturato a nome di [REDACTED]

In data 08.03.1972, prot. n.2881, il Comune di Cagliari ha approvato una prima variante all'originario progetto approvato.

In data 24.04.1972, prot. n.4987, il Comune di Cagliari ha approvato una seconda variante all'originario progetto approvato nel 1971 (Doc. n.17).

L'elaborato progettuale approvato in data 24.04.1972, prot. n.4987, prevedeva che sul cortile, con accesso dalla via Santa Rosalia, fosse ubicata la fossa settica a servizio delle unità immobili del fabbricato.

Inoltre, al piano scantinato del fabbricato erano previsti i posti auto, ovvero detto locale era ad uso autorimessa: l'accesso avveniva dalla via Santa Rosalia, si percorreva il cortile interno fino a raggiungere due rampe che consentivano il

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

collegamento con la precitata autorimessa. Era previsto un locale caldaia raggiungibile dal cortile raggiungibile mediante una scala esterna (Doc. n.18).

In data 25.07.1973 il Comune di Cagliari ha rilasciato il certificato di nuova costruzione n.68 (Doc. n.19).

In data 30.08.1973, prot. n.5631, il Comune di Cagliari ha rilasciato l'abitabilità del fabbricato (Doc. n.20).

Corre l'obbligo di segnalare che in data 13.05.1974, rogito notaio Saba Antonio, il sig. [REDACTED], odierno occupante del complesso immobiliare, ha acquistato dal sig. [REDACTED] il locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato ed il circostante cortile. L'accesso all'autorimessa avviene dalle due rampe carrabili poste sul cortile, mentre l'accesso a quest'ultimo avviene da via Santa Rosalia n.54.

Il cortile è gravato da servitù di passaggio a favore del condominio di via Montecuccoli per l'accesso al locale caldaia, alla fossa settica, al serbatoio di carburante per la caldaia e per la manutenzione dell'impianto fognario.

Tuttavia, si segnala che l'art. 41 sexties della legge urbanistica 1150\1942, introdotto dalla legge Ponte n. 765\1967, ha stabilito che nelle nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi a parcheggio in misura non inferiore a un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione (rapporto così modificato dalla legge Tognoli).

In detta accezione il locale autorimessa potrebbe essere gravato da vincolo di destinazione di natura soggettiva. È possibile trasferire la proprietà di detto immobile, seppure costituendo a favore del condominio il diritto di uso dello stesso.

Tuttavia, l'atto di compravendita del 13.05.1974 (doc. n.28), rogito Saba Antonio, ha trasferito in capo a [REDACTED] la piena proprietà di detto locale, senza menzionare alcun diritto d'uso a favore del precitato condominio.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Per quanto riguarda la regolarità urbanistico-edilizia degli altri locali costituenti il compendio immobiliare, si segnala che in data 27.11.1974 il Comune di Cagliari ha emesso nei confronti di [REDACTED] l'ordinanza di demolizione sia del locale ad uso magazzino, posto a sinistra per chi dalla via Montecuccoli accede al cortile, sia del locale ad uso forno di verniciatura, posto a destra per chi dalla via Montecuccoli accede al cortile (doc. n.21).

Non è stato dato corso a detta ordinanza di demolizione.

In data 21.08.1984, prot. n.10688, il Comune di Cagliari ha approvato il progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale, costituito da piano terra, piano primo mansardato, relativa area pertinenziale ad uso parcheggio (doc. n.22). Non è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo edilizio.

Tuttavia, pur in assenza del precitato titolo abilitativo edilizio il sig. [REDACTED] ha proceduto all'edificazione del fabbricato, peraltro in difformità dal predetto progetto edilizio poichè è stato realizzato un ulteriore piano, ma non ha eseguito le demolizioni delle opere abusive, costituite dal locale ad uso magazzino, posto a sinistra per chi dalla via Santa Rosalia accede al cortile, dal locale ad uso forno di verniciatura, posto a destra per chi dalla via Santa Rosalia accede al cortile.

In data 04.04.1986, prot. n.2999/A3, il sig. [REDACTED] ha inoltrato al Comune di Cagliari l'istanza di definizione degli illeciti edilizi (doc. n.23), corredata dalla seguente documentazione:

- fotografie dell'immobile
- ricevuta di versamento della prima rata dell'oblazione.

In data 11.10.2001, prot. n.5703, n.5704, il Comune di Cagliari - Ufficio Condono Edilizio - ha chiesto al sig. [REDACTED] di produrre la sottoelencata documentazione (doc. n.24):

- perizia giurata di un professionista abilitato attestante le dimensioni, lo stato, l'idoneità statica, l'idoneità funzionale, l'idoneità igienica, l'inquadramento territoriale della zona in cui ricade l'immobile;
- progetto architettonico (comprensivo di piante, sezioni e prospetti); computo metrico delle superfici e dei volumi; nulla osta paesaggistico;
- documentazione relativa all'accatastamento;
- nulla osta D.Lgs. 42/2004 relativo ai vincoli gravanti sull'opera abusiva.

Non è stata reperita documentazione prodotta dal sig. [REDACTED] in ottemperanza a quanto chiesto dal Comune di Cagliari e sopra indicato.

Infine, si segnala che il fabbricato, costituito da piano terra, piano primo e piano secondo mansardato, insiste su due distinti lotti urbanistici. Il primo lotto era distinto nel N.C.T., Comune di Cagliari, foglio 6, particelle 503, 504. Il secondo lotto era distinto nel N.C.T., Comune di Cagliari, foglio 6, particelle 501, 502, 1290, 1386.

Nello specifico, parte del predetto fabbricato insiste su una porzione di cortile afferente al lotto sul quale è stato edificato il fabbricato di via Montecuccoli.

In considerazione di quanto sopra esposto l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili.

Il locale attiguo al locale ad uso carrozzeria è stata realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio e l'illecito edilizio deve ritenersi non sanabile.

Parimenti anche il locale ad uso magazzino ubicato al piano rialzato, attiguo all'autorimessa, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio. Anche in questo caso detto locale ad uso magazzino deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili.

Capo 3.2.4 Inquadramento urbanistico e regime vincolistico

Il fabbricato ricade nel Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari, frazione Pirri, disciplinato dagli artt. 4, 5, 17, 20 del predetto strumento attuativo. Il fabbricato è qualificato quale unità storico-ambientale A2_d2/P / Centro Storico – Pirri.

In particolare, il precitato art. 4, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, stabilisce che la struttura insediativa del centro storico e delle zone limitrofe individuate con il simbolo BA nella relativa cartografica venga suddivisa in unità storico-ambientali, definite, nella loro entità fisico-spaziale, attraverso il riconoscimento dei caratteri ricorrenti di omogeneità del tessuto insediativo e di quelli tipo-morfologici degli oggetti edilizi, che risultano in tal senso rappresentativi della storia e delle culture locali.

Le unità storico-ambientali (comprendenti edifici, complessi edilizi, tessuti omogenei e spazi attualmente liberi) sono così classificate:

- a1 - monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;
- a2 - edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze;
- b1 - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;
- b2 - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b3 - aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico, in condizioni accertate di degrado irreversibile;

b* - zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario;

c1 - aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;

c2 - aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;

c3 - aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;

c4 - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;

c* - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;

d1 - edificazione recente di fine secolo o dei primi del 900;

d2 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d2/p - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d3 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;

d* - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;

e1 - ville e giardini storici;

e2 - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;

PR - piano di recupero;

La stessa articolazione delle unità storico-ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.

Maggiori informazioni relative agli interventi ammissibili ed al regime vincolistico possono essere dedotte dal report di destinazione urbanistica (Doc. n.25).

Capo 3.2.5 Stato dell'occupazione

Allo stato attuale l'intero compendio immobili è utilizzato dal sig. [REDACTED] precedente proprietario. L'occupazione avviene senza titolo.

Capo 3.2.6 Servitù

Il cortile interno è gravato da servitù di passaggio a favore del condominio di via Montecuccoli per l'accesso al locale caldaia, alla fossa settica, al serbatoio di carburante per la caldaia e per la manutenzione dell'impianto fognario.

Capo 3.2.7 Consistenza

La consistenza del compendio immobiliare è determinata come di seguito indicato:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Autorimessa	circa mq 225	1,00	mq 225
Locale ad uso carrozzeria	circa mq 140	1,00	mq 140
Locale ad uso forno	circa mq 62	0,50	mq 131
Locale ad uso magazzino	circa mq 23	1,00	mq 23
Locali ripostigli	circa 6	1,00	mq 6
Locale ad uso magazzino al piano rialzato	circa mq 23	1,00	mq 23
Locale attiguo al locale ad uso carrozzeria	circa mq 24	0,50	mq 12
Cortile	circa 470	0,30	mq 141

L'altra tettoia, in quanto fatiscente, non è stata riportata nella tabella. Infatti, essa dovrà essere rimossa.

Capo 3.2.8 Criterio di stima e valore immobiliare

Ai fini della quantificazione del valore economico del compendio immobiliare verrà utilizzato il criterio sintetico-comparativo, mirato ad individuare il prezzo di mercato dell'immobile mediante il confronto con beni, aventi caratteristiche omogenee, ubicati nella stessa zona omogenea e/o in zone similari.

Il prezzo di riferimento è stato individuato mediante la consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, di siti web specializzati, quali, il Borsino Immobiliare e/o di Agenzie immobiliari (Doc. n.26).

Il prezzo di mercato di riferimento così individuato verrà commisurato allo stato di vetustà e di conservazione degli immobili costituenti il compendio immobiliare, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla sussistenza di vincoli conformativi, oltreché alla contingenza del mercato.

Inoltre, la valutazione del precitato compendio tiene conto del fatto che

- i manufatti sono abusivi e gli stessi non possono essere sanati;
- tettoia attigua al locale magazzino posto a sinistra per chi accede al cortile dalla via Santa Rosalia n.54 dovrà essere rimossa in quanto fatiscente;
- la copertura del locale magazzino posto a sinistra per chi accede al cortile dalla via Santa Rosalia n.54 è presumibilmente in eternit e, pertanto, dovrà essere rimossa e conferita a discarica;
- la copertura del locale ad uso forno di verniciatura posto a destra per chi accede al cortile dalla via Santa Rosalia n.54 è presumibilmente in eternit e, pertanto, dovrà essere rimossa conferita e discarica;
- la copertura del locale ad uso magazzino al piano rialzato è presumibilmente in eternit e, pertanto, dovrà essere rimossa conferita e discarica;

Destinazione d'uso	Superficie lorda	€/mq	Valore economico
Compendio immobile	mq 700	1000,00	€ 700.000,00
Riduzione per presenza di illeciti edilizi non sanabili e rimozione amianto			€ 250.000,00
Totale valore economico dell'immobile			€ 450.000,00

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Capo 3.2.9 Provenienza e formalità

Provenienza

Autorimessa e relativa porzione di area cortilizia

In data 26.06.1971, rogito notaio Saba Arturo, repertorio n.197048, raccolta n.31057, registrato a Cagliari il 12.07.1971, tra il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] è stato stipulato un contratto di vendita di area edificabile ed appalto. Nello specifico, il sig. [REDACTED] ha venduto l'area edificabile di risulta a seguito di demolizione di un fabbricato e contestualmente si è riservato la proprietà del piano terra della futura costruzione da edificare a cura e spese del sig. [REDACTED]. Il locale commerciale è parte del piano terra oggetto del predetto contratto (Doc. n.27).

In data 13.05.1974, rogito notaio Saba Antonio, repertorio n.116243, raccolta 6485, registrato a Cagliari il 22.05.1974 al n. 5488, il sig. [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] l'autorimessa ed il relativo cortile con accesso dalla via Santa Rosalia n.54 (Doc. n.28).

Restante porzione di area cortilizia

In data 12.12.1980, rogito notaio Vacca Roberto, repertorio 43038, raccolta 10255, trascritto in data 02.01.1981, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato due vecchi fabbricati diroccati distinti l'uno nel N.C.E.U., Comune di Cagliari, foglio 6, particella 502, 1290, 1386 e l'altro nel N.C.E.U., Comune di Cagliari, foglio 6, particella 501 (Doc. n.29).

Detti manufatti sono stati demoliti e l'area di risulta congiuntamente al cortile di pertinenza dell'autorimessa, costituisce l'area sulla quale sono stati edificati i manufatti che compongono il compendio immobiliare.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Compendio Immobiliare

In data 03.11.1988, Rogito notaio Rosetti Giovanni, repertorio n.13252, raccolta n.3927, trascritto a Cagliari il 10.11.1988, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto al sig. [REDACTED] compendio immobiliare costituito da locale al piano seminterrato ad uso autorimessa, cortile interno, un locale al piano terra ad uso carrozzeria, un locale al piano terra ad uso forno per verniciatura, un locale al piano terra ad uso magazzino, due piccoli ripostigli al piano terra, un locale ad uso magazzino al piano rialzato (Doc. n.30).

Formalità

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente al fallito [REDACTED] si riscontra quanto di seguito viene riportato (Doc. n.31):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/1981 - Registro Particolare 11943 Registro Generale 14257 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1983 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 2245 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1988 - Registro Particolare 17647 Registro Generale 25573 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1989 - Registro Particolare 18454 Registro Generale 25085 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/1989 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 25086 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
Immobili siti a CAGLIARI

7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222.

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRÀ

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2004 - Registro Particolare 27958 Registro Generale 40570

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 2848/1691 del 29/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO VENDITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2005 - Registro Particolare 10743 Registro Generale 15833

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 450/2005 del 19/04/2005

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAPOTERRA

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2006 - Registro Particolare 19086 Registro Generale 28728

Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 110523/23532 del 20/06/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO CEDENTE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

17. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRA

SOGGETTO DEBITORE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente al compendio immobiliare sito a Cagliari in via Santa Rosalia nn. n.54,56, distinto nel N.C.E.U. Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750 (ex 2452), subalterno 14, 15 (ex sub 1,2), si riscontra quanto di seguito viene riportato (Doc. n.32):

1. TRASCRIZIONE del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

2. ISCRIZIONE del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

4. ISCRIZIONE del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. ISCRIZIONE del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Sul compendio immobiliare sussiste l'ipoteca volontaria a garanzia della concessione da parte del Banco di Sardegna di mutuo bancario. Detta ipoteca è stata iscritta in data 04.10.1989 - Registro Particolare 2691, Registro Generale 25086, ed è stata trascritta in pari data presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari con il numero rp.2691 (Doc. n.33).

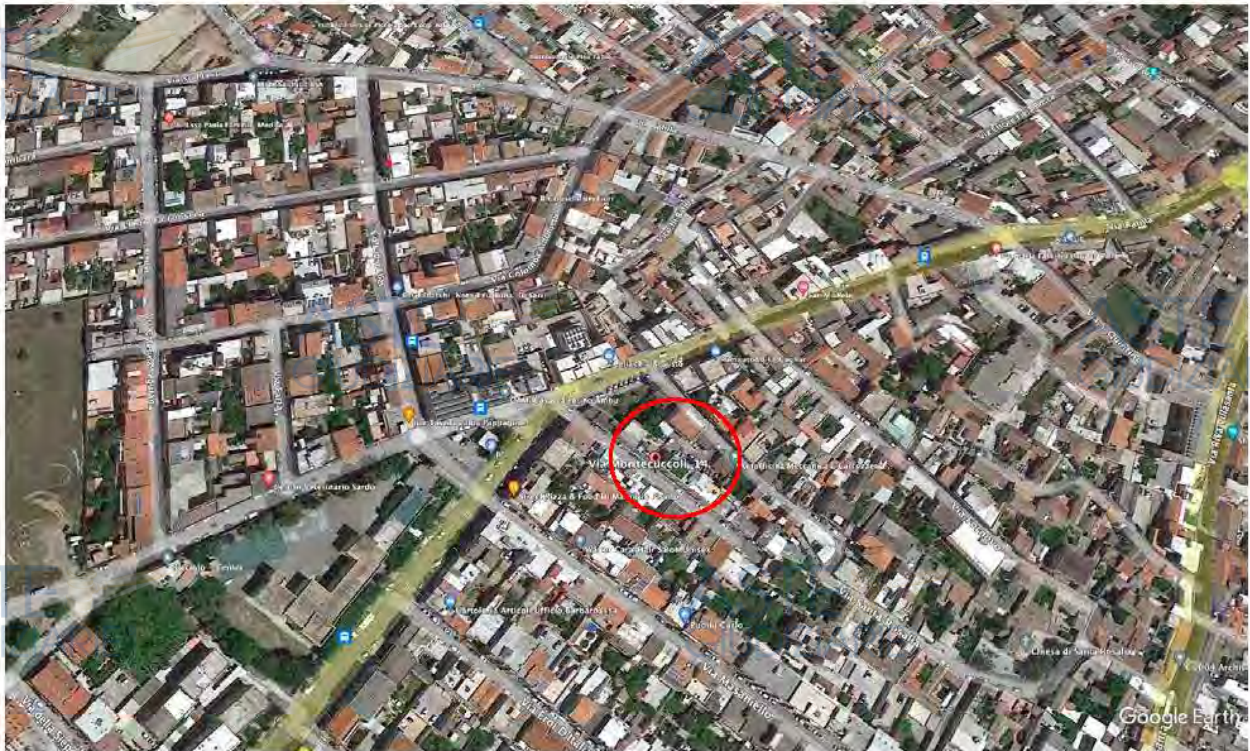
Capo 3.3 appartamento sito a Cagliari, frazione Pirri, in via Santa Rosalia n.58, posto al piano primo di un fabbricato costituito da tre livelli

Capo 3.3.1 *Descrizione e ubicazione*

L'appartamento sito a Cagliari, frazione Pirri, in via Santa Rosalia n.58 è posto al piano primo di un fabbricato costituito da tre livelli, rispettivamente, piano terra, piano primo, piano secondo mansardato.

Un corpo scala, comune al piano primo ed al piano secondo, da via Santa Rosalia n.58 consente di accedere ai predetti piani. Il piano terra del fabbricato è dotato di autonomo accesso. Il numero civico è stato dipinto a mano.

Il fabbricato, di cui l'appartamento, è parte è ubicato tra le due direttrici principali della frazione Pirri, ossia tra via Riva Villasanta e via Santa Maria Chiara.



Inquadramento territoriale

Come sopra detto, all'appartamento si accede dal civico n.58 mediante un portoncino d'ingresso in alluminio. Il corpo scala è intonacato e non tinteggiato. Le scale non sono pavimentate. Sussiste l'impianto citofonico. Gli infissi del corpo scala sono in alluminio. L'ingresso comune è dotato di impianto elettrico di illuminazione.

Sono visibili segni di umidità, esfoliazione delle pitture, distacco di intonaci presso le pareti e/o il soffitto del corpo scala.

L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, pranzo, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio e due servizi igienici. Tutti gli ambienti sono tinteggiati e pavimentati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

In alcuni ambienti dell'appartamento sono visibili segni di umidità, esfoliazione delle pitture, distacco di intonaci presso le pareti e/o il soffitto.

Sussiste impianto di riscaldamento, che però è stato dismesso, costituito da radiatori. Sono presenti delle pompe di calore. Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre. Le finiture e gli impianti sono del periodo della costruzione dell'immobile (Doc n.34).

Capo 3.3.2 Identificativi catastali

L'appartamento è distinto nel N.C.E.U. Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 16, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 149, rendita € 587,47, via Santa Rosalia n.56, piano primo, intestato ad [REDACTED] (Doc n.35).

La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi (Doc n.51).

Per quanto concerne il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si riscontra la conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Capo 3.3.3 Regolarità urbanistica

Per quanto riguarda la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato di cui l'appartamento è parte, si segnala che in data 21.08.1984, prot. n.10688, il Comune di Cagliari ha approvato il progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale, costituito da piano terra, piano primo mansardato, relativa area pertinenziale ad uso parcheggio (doc. n.37). Non è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo edilizio.

Tuttavia, pur in assenza del precitato titolo abilitativo edilizio il sig. [REDACTED] ha proceduto all'edificazione del fabbricato, peraltro in difformità dal predetto progetto edilizio poiché è stato realizzato un ulteriore piano.

In data 04.04.1986, prot. n.2999/A3, il sig. [REDACTED] ha inoltrato al Comune di Cagliari l'istanza di definizione degli illeciti edilizi (doc. n.38), corredata dalla seguente documentazione:

- fotografie dell'immobile;
- ricevuta di versamento della prima rata dell'oblazione.

In data 11.10.2001, prot. n.5703, n.5704, il Comune di Cagliari - Ufficio Condono Edilizio - ha chiesto al sig. [REDACTED] di produrre la sottoelencata documentazione (doc. n.39):

- perizia giurata di un professionista abilitato attestante le dimensioni, lo stato, l'idoneità statica, l'idoneità funzionale, l'idoneità igienica, l'inquadramento territoriale della zona in cui ricade l'immobile;
- progetto architettonico (comprensivo di piante, sezioni e prospetti); computo metrico delle superfici e dei volumi; nulla osta paesaggistico;
- documentazione relativa all'accatastamento;

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

- nulla osta D.Lgs 42/2004 relativo ai vincoli gravanti sull'opera abusiva.

Non è stata reperita documentazione prodotta dal sig. [REDACTED] in ottemperanza a quanto chiesto dal Comune di Cagliari e sopra indicato.

Infine, si segnala che il fabbricato, costituito da piano terra, piano primo e piano secondo mansardato, insiste su due distinti lotti urbanistici. Il primo lotto era distinto nel N.C.T., Comune di Cagliari, foglio 6, particelle 503, 504. Il secondo lotto era distinto nel N.C.T., Comune di Cagliari, foglio 6, particelle 501, 502, 1290, 1386.

Nello specifico, parte del predetto fabbricato insiste su una porzione di cortile afferente al lotto sul quale è stato edificato il fabbricato di via Montecuccoli.

In considerazione di quanto sopra esposto l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili.

Capo 3.3.4 Inquadramento urbanistico e regime vincolistico

Il fabbricato ricade nel Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari, frazione Pîrri, disciplinato dagli artt. 4, 5, 17, 20 del predetto strumento attuativo. Il fabbricato è qualificato quale unità storico-ambientale A2_d2/P / Centro Storico – Pîrri

In particolare, il precitato art. 4, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, stabilisce che la struttura insediativa del centro storico e delle zone limitrofe individuate con il simbolo BA nella relativa cartografica venga suddivisa in unità storico-ambientali, definite, nella loro entità fisico-spaziale, attraverso il riconoscimento dei caratteri ricorrenti di omogeneità del tessuto insediativo e di quelli tipo-morfologici degli oggetti edilizi, che risultano in tal senso rappresentativi della storia e delle culture locali.

Le unità storico-ambientali (comprendenti edifici, complessi edilizi, tessuti omogenei e spazi attualmente liberi) sono così classificate:

a1 - monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;

a2 - edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze;

b1 - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;

b2 - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b3 - aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico, in condizioni accertate di degrado irreversibile;

b* - zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario;

c1 - aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;

c2 - aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;

c3 - aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;

c4 - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunionalizzazione del tessuto storico;

c* - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;

d1 - edificazione recente di fine secolo o dei primi del 900;

d2 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d2/p - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d3 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;

d* - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;

e1 - ville e giardini storici;

e2 - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;

PR - piano di recupero;

La stessa articolazione delle unità storico-ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.

Maggiori informazioni relative agli interventi ammissibili ed al regime vincolistico possono essere dedotte dal report di destinazione urbanistica (Doc. n.40).

Capo 3.3.5 Stato dell'occupazione

Allo stato attuale l'appartamento è utilizzato dal sig. [REDACTED], precedente proprietario. L'occupazione avviene senza titolo.

Capo 3.3.6 Consistenza

La consistenza dell'appartamento è determinata come di seguito indicato:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	circa mq 150	1,00	mq 150

Capo 3.3.7 Criterio di stima e valore immobiliare

Ai fini della quantificazione del valore economico dell'appartamento verrà utilizzato il criterio sintetico-comparativo, mirato ad individuare il prezzo di mercato dell'immobile mediante il confronto con beni, aventi caratteristiche omogenee, ubicati nella stessa zona omogenea e/o in zone simili.

Il prezzo di riferimento è stato individuato mediante la consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, di siti web specializzati, quali, il Borsino Immobiliare e/o di Agenzie immobiliari (Doc. n.41).

Il prezzo di mercato di riferimento così individuato verrà commisurato allo stato di vetustà e di conservazione dell'appartamento, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla sussistenza di vincoli conformativi, oltrechè alla contingenza del mercato.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Inoltre, la valutazione del precitato compendio tiene conto del fatto che l'immobile è abusivo e che non può essere sanato.

Destinazione d'uso	Superficie lorda	€/mq	Valore economico
Appartamento	mq 150	1300,00	€ 195.000,00
Riduzione per presenza di illeciti edilizi non sanabili			€ 88.000,00
Totale valore economico dell'immobile			€ 107.000,00

Capo 3.3.8 Provenienza e formalità

Provenienza

Porzione area cortilizia

In data 26.06.1971, rogito notaio Saba Arturo, repertorio n.197048, raccolta n.31057, registrato a Cagliari il 12.07.1971, tra il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] è stato stipulato un contratto di vendita di area edificabile ed appalto. Nello specifico, il sig. [REDACTED] ha venduto l'area edificabile di risulta a seguito di demolizione di un fabbricato e contestualmente si è riservato la proprietà del piano terra della futura costruzione da edificare a cura e spese del sig. [REDACTED]. Il locale commerciale è parte del piano terra oggetto del predetto contratto (Doc. n.42).

In data 13.05.1974, rogito notaio Saba Antonio, repertorio n.116243, raccolta 6485, registrato a Cagliari il 22.05.1974 al n. 5488, il sig. [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] l'autorimessa ed il relativo cortile con accesso dalla via Santa Rosalia n.54 (Doc. n.43).

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Restante porzione di area cortilizia

In data 12.12.1980, rogito notaio Vacca Roberto, repertorio 43038, raccolta 10255, trascritto in data 02.01.1981, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato due vecchi fabbricati diroccati distinti, l'uno, nel N.C.E.U., Comune di Cagliari, foglio 6, particella 502, 1290, 1386, l'altro nel N.C.E.U., Comune di Cagliari, foglio 6, particella 501 (Doc. n.44).

Detti manufatti sono stati demoliti e l'area di risulta, congiuntamente al cortile di pertinenza dell'autorimessa, costituisce l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui l'appartamento al piano primo fa parte.

Appartamento al piano primo

In data 27.10.1988 i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno sottoscritto a favore di [REDACTED] la procura speciale irrevocabile, rogito notaio Rosetti Giovanni, repertorio n.13237, raccolta n.3920 (Doc. n.45).

In data 02.06.1989, rogito notaio Giagheddu Giovanni, repertorio n. 292938, trascritto in data 13.06.1989 con il n.11760, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto al sig. [REDACTED] l'appartamento posto al piano primo (Doc. n.46).

In data 29.09.1989, Rogito notaio De Magistris Carlo, repertorio n.12539, raccolta n.3615, trascritto a Cagliari il 10.11.1988, il sig. [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] l'appartamento posto al piano primo (Doc. n.47).

Formalità

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente al fallito [REDACTED],

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

[REDACTED]

[REDACTED] si riscontra quanto di seguito viene riportato

(Doc. n.48):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/1981 - Registro Particolare 11943 Registro Generale 14257 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1983 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 2245 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1988 - Registro Particolare 17647 Registro Generale 25573 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1989 - Registro Particolare 18454 Registro Generale 25085 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/1989 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 25086 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Immobili siti a CAGLIARI

7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRA

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2004 - Registro Particolare 27958 Registro Generale 40570

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 2848/1691 del 29/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO VENDITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2005 - Registro Particolare 10743 Registro Generale 15833

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 450/2005 del 19/04/2005

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAPOTERRA

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2006 - Registro Particolare 19086 Registro Generale 28728

Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 110523/23532 del 20/06/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO CEDENTE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRA

SOGGETTO DEBITORE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente all'appartamento sito a Cagliari in via Santa Rosalia n. n.58, distinto nel N.C.E.U. Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750 (ex 2452), subalterno 16 (ex sub. 3), si riscontra quanto di seguito viene riportato (Doc. n.49):

1. TRASCRIZIONE del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

2. ISCRIZIONE del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

6. ISCRIZIONE del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Sull'appartamento sussiste l'ipoteca volontaria a garanzia della concessione da parte del Banco di Sardegna di mutuo bancario. Detta ipoteca è stata iscritta in data 04.10.1989 - Registro Particolare 2691, Registro Generale 25086, ed è stata trascritta in pari data presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari con il numero rp.2691 (Doc. n.50).

Capo 3.4 appartamento non ultimato sito a Cagliari, frazione Pirri, in via Santa Rosalia n.58, posto al piano secondo di un fabbricato costituito da tre livelli

Capo 3.4.1 Descrizione e ubicazione

L'appartamento sito a Cagliari, frazione Pirri, in via Santa Rosalia n.58 è posto al piano secondo mansardato di un fabbricato costituito da tre livelli, rispettivamente, piano terra, piano primo, piano secondo.

Un corpo scala, comune al piano primo ed al piano secondo, da via Santa Rosalia n.58 consente di accedere ai predetti piani. Il piano terra del fabbricato è dotato di autonomo accesso. Il numero civico è stato dipinto a mano.

Il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è ubicato tra le due direttrici principali della frazione Pirri, ossia tra via Riva Villasanta e via Santa Maria Chiara.



Inquadramento territoriale

Come sopra detto, all'appartamento si accede dal civico n.58 mediante un portoncino d'ingresso in alluminio. Il corpo scala è intonacato e non tinteggiato. Le scale non sono pavimentate. Sussiste l'impianto citofonico. Gli infissi del corpo scala sono in alluminio. L'ingresso comune è dotato di impianto elettrico di illuminazione.

Sono visibili segni di umidità, esfoliazione delle pitture, distacco di intonaci presso le pareti e/o il soffitto del corpo scala.

L'appartamento, non ultimato, è costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza a livello. Tutti gli ambienti sono intonacati ma non tinteggiati, non sussiste pavimentazione.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Gli infissi interni ed esterni sono di qualità scadente e bisognosi di sostituzione. Alcuni di essi hanno dimensioni inferiori al vano e, pertanto, non consentono piena protezione dagli agenti atmosferici. Altri ambienti sono privi di infissi.

Per quanto concerne il bagno, sussiste la predisposizione degli impianti idraulici. Le pareti non sono intonacate e non sussiste pavimentazione.

Soltanto l'angolo cottura denota pavimentazione in ceramica.

In alcuni ambienti dell'appartamento sono visibili segni di umidità, esfoliazione delle pitture, distacco di intonaci presso le pareti e/o il soffitto.

Il solaio di copertura denota la posa di tegole in laterizio. La terrazza non è pavimentata ma denota a vista la posa dell'impermeabilizzazione realizzata mediante la posa di guaine bituminose. Detta impermeabilizzazione appare vetusta.

L'immobile è, di fatto, al rustico. L'altezza interna minima è di circa m 2,00, quella massima è di circa m 2,80

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre. Le finiture e gli impianti sono del periodo della costruzione dell'immobile (Doc n.69).

Capo 3.4.2 Identificativi catastali

L'appartamento è distinto nel N.C.E.U. Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 16, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 149, rendita € 587,47, via Santa Rosalia n.56, piano primo, intestato ad [REDACTED] (Doc n.52).

La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi (Doc n.53).

Per quanto concerne il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si riscontra la conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari.

Capo 3.4.3 Regolarità urbanistica

Per quanto riguarda la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato di cui l'appartamento è parte, si segnala che in data 21.08.1984, prot. n.10688, il Comune di Cagliari ha approvato il progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale, costituito da piano terra, piano primo mansardato, relativa area pertinenziale ad uso parcheggio (doc. n.54). Non è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo edilizio.

Tuttavia, pur in assenza del precitato titolo abilitativo edilizio il sig. [REDACTED] ha proceduto all'edificazione del fabbricato, peraltro in difformità dal predetto progetto edilizio poiché è stato realizzato un ulteriore piano.

In data 04.04.1986, prot. n.2999/A3, il sig. [REDACTED] ha inoltrato al Comune di Cagliari l'istanza di definizione degli illeciti edilizi (doc. n.55), corredata dalla seguente documentazione:

- fotografie dell'immobile;
- ricevuta di versamento della prima rata dell'oblazione.

In data 11.10.2001, prot. n.5703, n.5704, il Comune di Cagliari - Ufficio Condono Edilizio - ha chiesto al sig. [REDACTED] di produrre la sottoelencata documentazione (doc. n.56):

- perizia giurata di un professionista abilitato attestante le dimensioni, lo stato, l'idoneità statica, l'idoneità funzionale, l'idoneità igienica, l'inquadramento territoriale della zona in cui ricade l'immobile;
- progetto architettonico (comprensivo di piante, sezioni e prospetti); computo metrico delle superfici e dei volumi; nulla osta paesaggistico;
- documentazione relativa all'accatastamento;

- nulla osta D.Lgs 42/2004 relativo ai vincoli gravanti sull'opera abusiva.

Non è stata reperita documentazione prodotta dal sig. [REDACTED] in ottemperanza a quanto chiesto dal Comune di Cagliari e sopra indicato.

Infine, si segnala che il fabbricato, costituito da piano terra, piano primo e piano secondo mansardato, insiste su due distinti lotti urbanistici. Il primo lotto era distinto nel N.C.T., Comune di Cagliari, foglio 6, particelle 503, 504. Il secondo lotto era distinto nel N.C.T., Comune di Cagliari, foglio 6, particelle 501, 502, 1290, 1386.

Nello specifico, parte del predetto fabbricato insiste su una porzione di cortile afferente al lotto sul quale è stato edificato il fabbricato di via Montecuccoli.

In considerazione di quanto sopra esposto l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili.

Capo 3.4.4 Inquadramento urbanistico e regime vincolistico

Il fabbricato ricade nel Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari, frazione PIRRI, disciplinato dagli artt. 4, 5, 17, 20 del predetto strumento attuativo. Il fabbricato è qualificato quale unità storico-ambientale A2_d2/P / Centro Storico – Pirri

In particolare, il precitato art. 4, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, stabilisce che la struttura insediativa del centro storico e delle zone limitrofe individuate con il simbolo BA nella relativa cartografica venga suddivisa in unità storico-ambientali, definite, nella loro entità fisico-spaziale, attraverso il riconoscimento dei caratteri ricorrenti di omogeneità del tessuto insediativo e di quelli tipo-morfologici degli oggetti edilizi, che risultano in tal senso rappresentativi della storia e delle culture locali.

Le unità storico-ambientali (comprendenti edifici, complessi edilizi, tessuti omogenei e spazi attualmente liberi) sono così classificate:

a1 - monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;

a2 - edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze;

b1 - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;

b2 - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b3 - aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico, in condizioni accertate di degrado irreversibile;

b* - zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario;

c1 - aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;

c2 - aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;

c3 - aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;

c4 - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;

c* - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;

d1 - edificazione recente di fine secolo o dei primi del 900;

d2 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d2/p - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d3 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;

d* - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;

e1 - ville e giardini storici;

e2 - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;

PR - piano di recupero;

La stessa articolazione delle unità storico-ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.

Maggiori informazioni relative agli interventi ammissibili ed al regime vincolistico possono essere dedotte dal report di destinazione urbanistica (Doc. n.57).

Capo 3.4.5 Stato dell'occupazione

Allo stato attuale l'appartamento è utilizzato dal sig. [REDACTED] precedente proprietario. L'occupazione avviene senza titolo.

Capo 3.4.6 Consistenza

La consistenza dell'appartamento è determinata come di seguito indicato:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	circa mq 80	1,00	mq 80
Terrazza a livello	circa mq 60	0,30	mq 30

Capo 3.4.7 Criterio di stima e valore immobiliare

Ai fini della quantificazione del valore economico dell'appartamento verrà utilizzato il criterio sintetico-comparativo, mirato ad individuare il prezzo di mercato dell'immobile mediante il confronto con beni, aventi caratteristiche omogenee, ubicati nella stessa zona omogenea e/o in zone similari.

Il prezzo di riferimento è stato individuato mediante la consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, di siti web specializzati, quali, il Borsino Immobiliare e/o di Agenzie immobiliari (Doc. n.58).

Il prezzo di mercato di riferimento così individuato verrà commisurato allo stato di vetustà e di conservazione dell'appartamento, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla sussistenza di vincoli conformativi, oltrechè alla contingenza del mercato.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

[REDACTED]

Inoltre, la valutazione del precitato compendio tiene conto del fatto che l'immobile è abusivo e che non può essere sanato.

Destinazione d'uso	Superficie lorda	€/mq	Valore economico
Appartamento	mq 120	1200,00	€ 144.000,00
Riduzione per fabbricato a rustico e presenza di illeciti edilizi non sanabili			80.000,00
Totale valore economico dell'immobile			€ 60.000,00

Capo 3.4.8 Provenienza e formalità

Provenienza

Porzione area cortilizia

In data 26.06.1971, rogito notaio Saba Arturo, repertorio n.197048, raccolta n.31057, registrato a Cagliari il 12.07.1971, tra il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] è stato stipulato un contratto di vendita di area edificabile ed appalto. Nello specifico, il sig. [REDACTED] ha venduto l'area edificabile di risulta a seguito di demolizione di un fabbricato e contestualmente si è riservato la proprietà del piano terra della futura costruzione da edificare a cura e spese del sig. [REDACTED]. Il locale commerciale è parte del piano terra oggetto del predetto contratto (Doc. n.59).

In data 13.05.1974, rogito notaio Saba Antonio, repertorio n.116243, raccolta 6485, registrato a Cagliari il 22.05.1974 al n. 5488, il sig. [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] l'autorimessa ed il relativo cortile con accesso dalla via Santa Rosalia n.54 (Doc. n.60).

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Restante porzione di area cortilizia

In data 12.12.1980, rogito notaio Vacca Roberto, repertorio 43038, raccolta 10255, trascritto in data 02.01.1981, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato due vecchi fabbricati diroccati distinti, l'uno, nel N.C.E.U., Comune di Cagliari, foglio 6, particella 502, 1290, 1386, l'altro nel N.C.E.U., Comune di Cagliari, foglio 6, particella 501 (Doc. n.61).

Detti manufatti sono stati demoliti e l'area di risulta, congiuntamente al cortile di pertinenza dell'autorimessa, costituisce l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui l'appartamento al piano primo fa parte.

Appartamento al piano primo

In data 27.10.1988 i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno sottoscritto a favore di [REDACTED] la procura speciale irrevocabile, rogito notaio Rosetti Giovanni, repertorio n.13237, raccolta n.3920 (Doc. n.62).

In data 02.06.1989, rogito notaio Giagheddu Giovanni, repertorio n. 292938, trascritto in data 13.06.1989 con il n.11760, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto al sig. [REDACTED] l'appartamento posto al piano primo (Doc. n.63).

In data 29.09.1989, Rogito notaio De Magistris Carlo, repertorio n.12539, raccolta n.3615, trascritto a Cagliari il 10.11.1988, il sig. [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] l'appartamento posto al piano primo (Doc. n.64).

Formalità

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente al fallito [REDACTED]

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

[REDACTED]

[REDACTED] si riscontra quanto di seguito viene riportato

(Doc. n.65):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/1981 - Registro Particolare 11943 Registro Generale 14257 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1983 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 2245 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1988 - Registro Particolare 17647 Registro Generale 25573 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1989 - Registro Particolare 18454 Registro Generale 25085 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/1989 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 25086 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Immobili siti a CAGLIARI

7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222.

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

10. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRA

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2004 - Registro Particolare 27958 Registro Generale 40570

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 2848/1691 del 29/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO VENDITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2005 - Registro Particolare 10743 Registro Generale 15833

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 450/2005 del 19/04/2005

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAPOTERRA

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2006 - Registro Particolare 19086 Registro Generale 28728

Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 110523/23532 del 20/06/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO CEDENTE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRA

SOGGETTO DEBITORE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente all'appartamento sito a Cagliari in via Santa Rosalia n. n.58, distinto nel N.C.E.U. Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750 (ex 2452), subalterno 17 (ex sub 4), si riscontra quanto di seguito viene riportato (Doc. n.66):

1. ISCRIZIONE del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

6. TRASCRIZIONE del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si mette in evidenza che in elenco non è riportata la seguente trascrizione:

TRASCRIZIONE del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI (Doc. n.67):

Sull'appartamento sussiste l'ipoteca volontaria a garanzia della concessione da parte del Banco di Sardegna di mutuo bancario. Detta ipoteca è stata iscritta in data 04.10.1989 - Registro Particolare 2691, Registro Generale 25086, ed è stata trascritta in pari data presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari con il numero rp.2691 (Doc. n.68).

Capo 4. Terreni siti ad Armungia.**Capo 4.1 Descrizione e ubicazione**

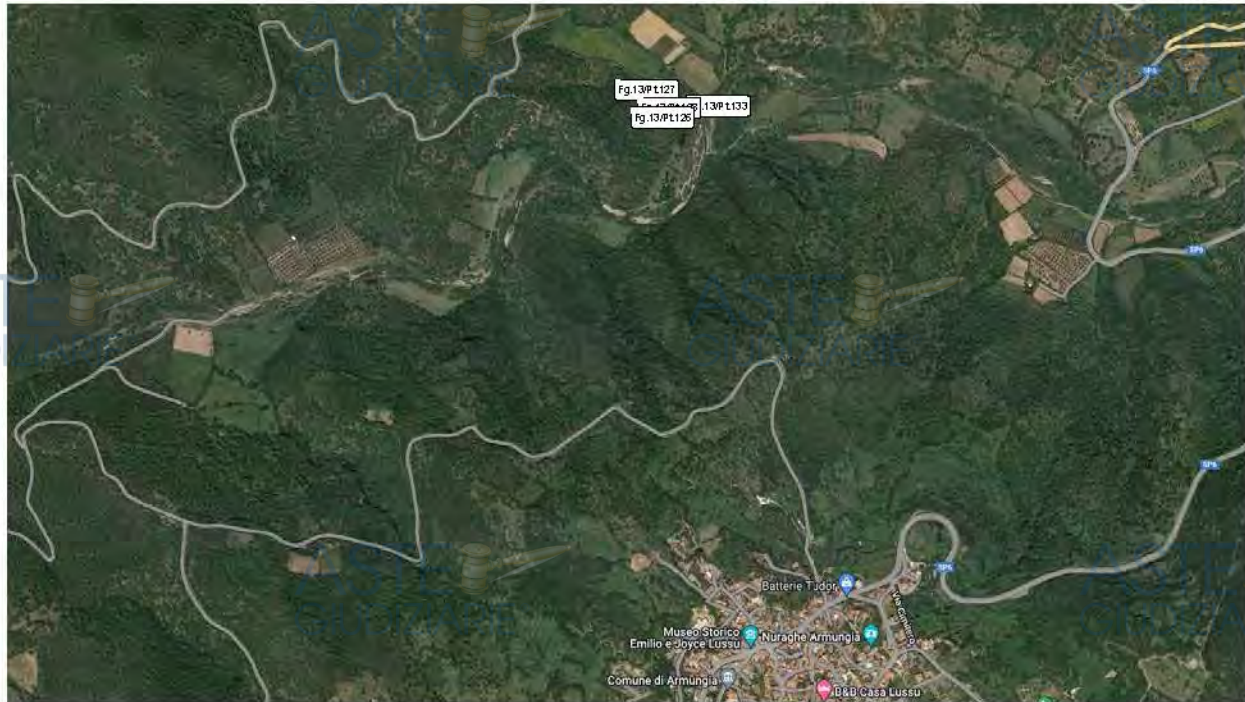
I terreni siti ad Armungia sono distinti nel N.C.T., Comune Censuario di Armungia

- foglio 13, particella 126
- foglio 13, particella 127
- foglio 13, particella 128
- foglio 13, particella 133
- foglio 40, particella 223
- foglio 47, particella 116
- foglio 50, particella 82
- foglio 50, particella 108
- foglio 4, particella 102
- foglio 4, particella 104

Detti terreni non sono ubicati nella stessa zona e, in alcuni casi, non sono tra loro confinanti.

Nello specifico, sono tra loro confinanti i terreni distinti nel N.C.T al foglio 13, particella 126, 127, 128. Invece, la particella 133 è prossima a detti terreni. La zona è collinare. I quattro predetti terreni, sono ubicati a Nord, a circa km 8 dall'abitato cittadino, nei pressi del rio, e sono raggiungibili percorrendo una strada sterrata.

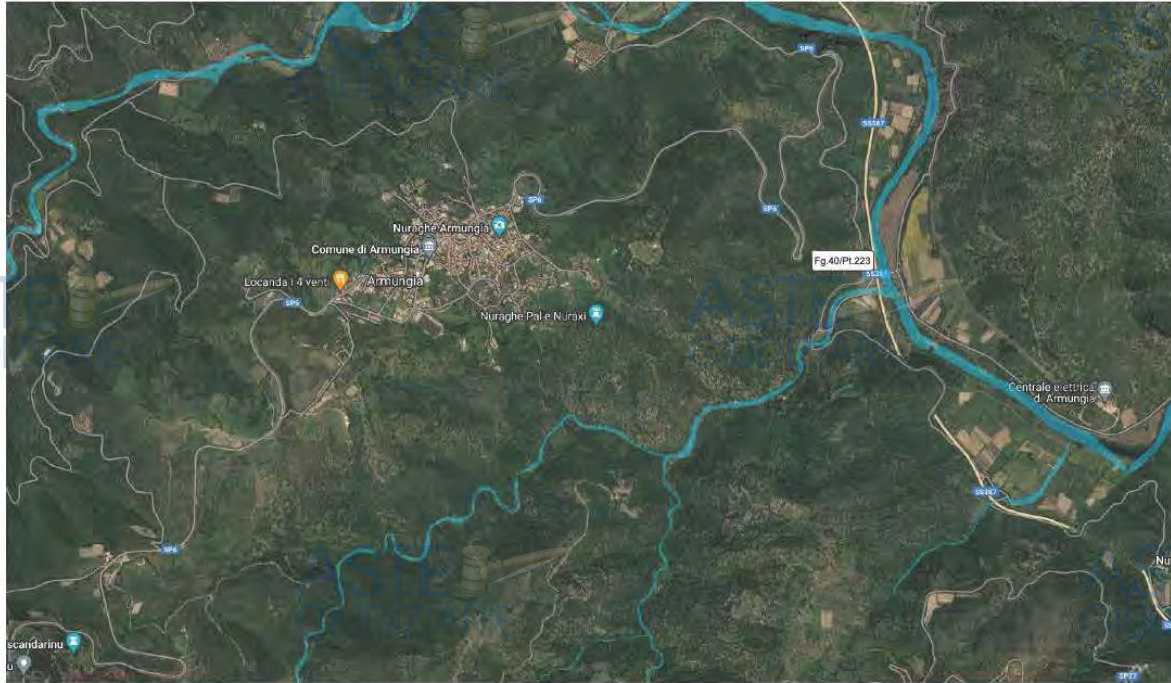
Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL



Inquadramento territoriale: particelle 126, 127, 128, 133

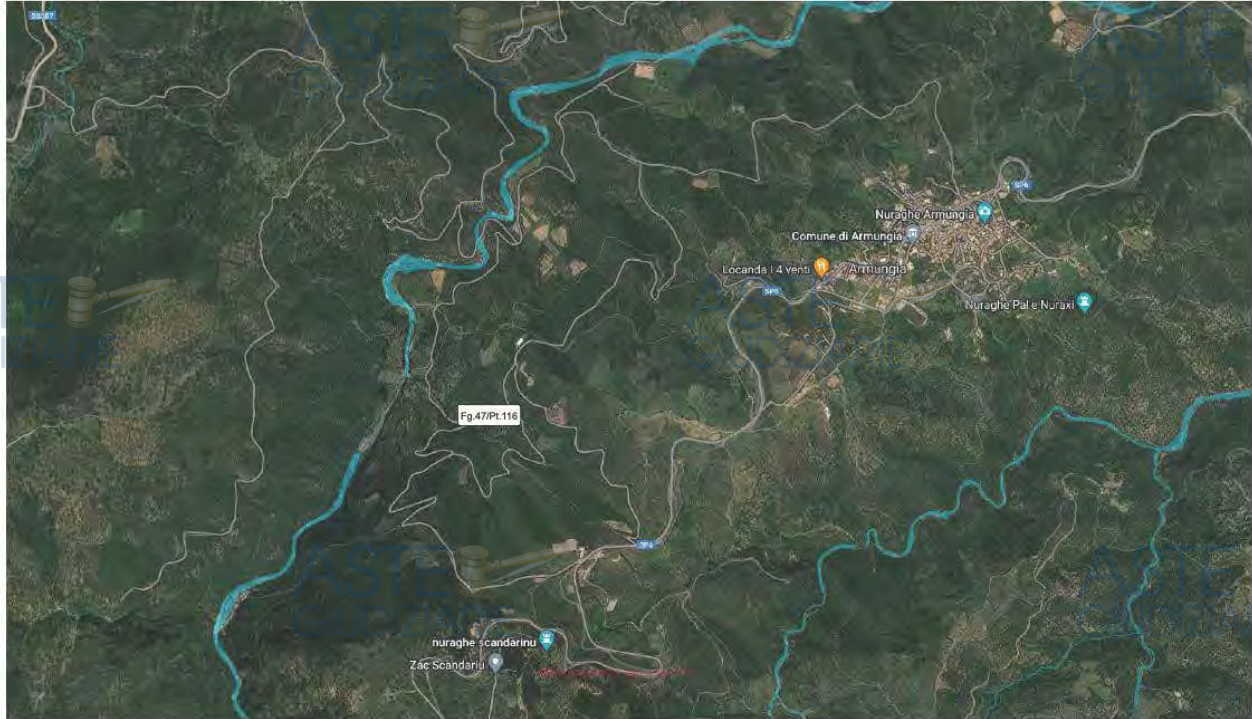
Il terreno distinto nel N.C.T., foglio 40, particella 223, è posto ad Est, a circa km 2 dall'abitato cittadino ed è attiguo alla strada provinciale "SP6". La zona è collinare.

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL



Inquadramento territoriale: particella 223

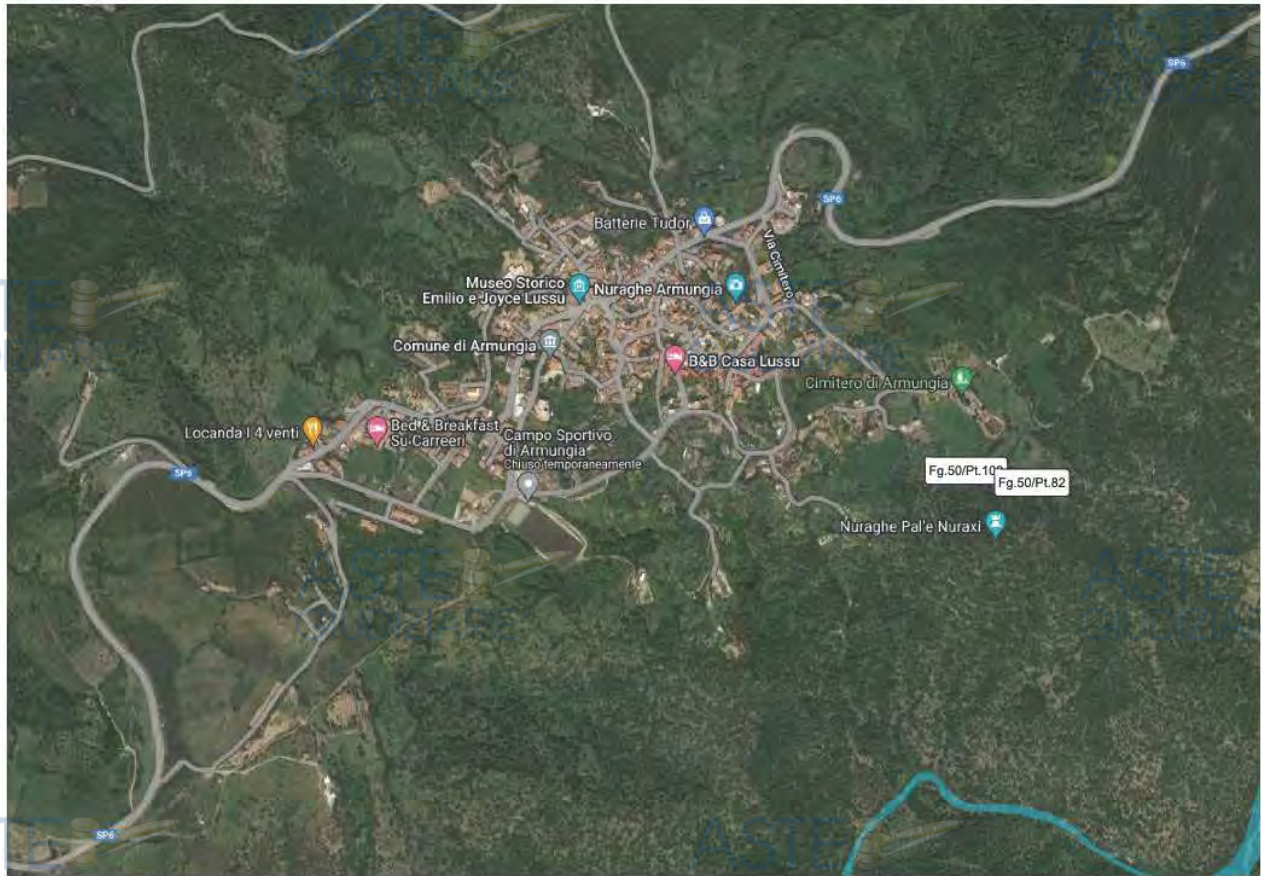
Il terreno distinto nel N.C.T., foglio 47, particella 116, è posto ad Est, a circa km 10 dall'abitato cittadino. La zona è collinare. Esso è raggiungibile percorrendo una strada sterrata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Inquadramento territoriale: particella 116

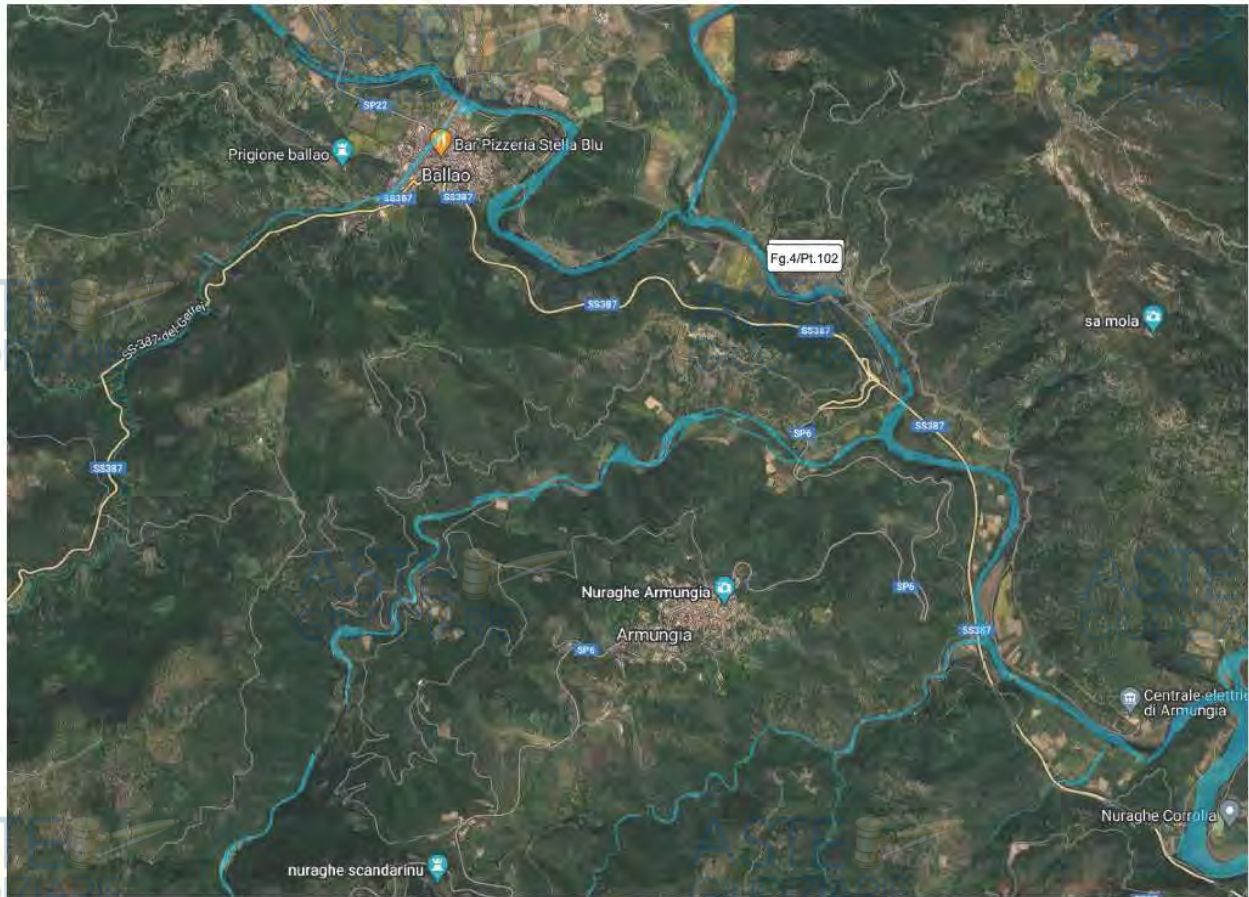
I terreni distinti nel N.C.T., foglio 50, particelle 82, 108 sono posti ad Est, a circa km 1 dall'abitato cittadino. La zona è collinare. Detti terreni sono raggiungibili percorrendo una strada sterrata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Inquadramento territoriale: particelle 82, 108

I terreni distinti nel N.C.T., foglio 4, particelle 102, 104 sono posti a Nord, a circa km 8 dall'abitato cittadino. La zona è collinare. Detti terreni sono raggiungibili percorrendo una strada sterrata. Sono prossimi al rio.



Inquadramento territoriale: particelle 102, 104

Tutti i sopraelencati terreni non sono nella piena ed esclusiva proprietà del fallito

[REDACTED]: quest'ultimo è titolare della quota pro indiviso pari a 6/90.

Capo 4.2 Identificativi catastali

I terreni siti ad Armungia sono distinti nel N.C.T.

- foglio 13, particella 126, seminativo, classe 4, superficie mq 1805 (Doc. n.70);
- foglio 13, particella 127, seminativo, classe 4, superficie mq 1490 (Doc. n.71);
- foglio 13, particella 128, seminativo, classe 3, superficie mq 2185 (Doc. n.72);

- foglio 13, particella 133, seminativo, classe 4, superficie mq 2185 (Doc. n.73);

L'estratto di mappa consente di individuare l'ubicazione catastale dei terreni (Doc. n.74).

- foglio 40, particella 223, seminativo, classe 3, superficie mq 3160 (Doc. n.75).

L'estratto di mappa consente di individuare l'ubicazione catastale del terreno (Doc. n.76);

- foglio 47, particella 116, seminativo, classe 4, superficie mq 5990 (Doc. n.77).

L'estratto di mappa consente di individuare l'ubicazione catastale del terreno (Doc. n.78).

- foglio 50, particella 82, seminativo, classe 1 (Doc. n.79). L'estratto di mappa consente di individuare l'ubicazione catastale del terreno (Doc. n.80).

- foglio 50, particella 108, seminativo, classe 1 (Doc. n.81). L'estratto di mappa consente di individuare l'ubicazione catastale del terreno (Doc. n.82).

- foglio 4, particella 102, seminativo/pascolo, classe 4/U, mq 2525 (Doc. n.83).

- foglio 4, particella 104, seminativo/pascolo, classe 4/U, mq 2455 (Doc. n.84).

L'estratto di mappa consente di individuare l'ubicazione catastale dei terreni (Doc. n.85).

Capo 4.3 Inquadramento urbanistico e regime vincolistico

I terreni sono ad uso agricolo. Costituisce eccezione il terreno distinto al foglio 50, particella 82, che ricade in zona di salvaguardia poiché attiguo al cimitero cittadino.

Maggiori informazioni posso essere acquisite dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica (Doc. n.86)

Capo 4.4 Stato dell'occupazione

I terreni sono, presumibilmente, utilizzati dagli eredi del de cuius [REDACTED]

Capo 4.5 Consistenza

La consistenza dei terreni è determinata come di seguito indicato:

Terreni distinti nel N.C.T.	Superficie catastale	Consistenza quota pari a 6/90
foglio 13, particella 126	mq 1805	mq 120
foglio 13, particella 127	mq 1490	mq 99
foglio 13, particella 128	mq 2185	mq 145
foglio 13, particella 133	mq 2580	mq 172
foglio 40, particella 223	mq 3160	mq 211
foglio 47, particella 116	mq 5990	mq 373
foglio 50, particella 82	mq 8275	mq 552
foglio 50, particella 108	mq 1630	mq 109
foglio 4, particella 102	mq 2525	mq 168
foglio 4, particella 104	mq 2455	mq 164

Capo 4.6 Criterio di stima e valore immobiliare

Al fini della quantificazione del valore economico dei terreni verrà utilizzato il criterio sintetico-comparativo, mirato ad individuare il prezzo di mercato dei terreni mediante il confronto con beni, aventi caratteristiche omogenee, ubicati nella stessa zona omogenea e/o in zone similari.

Il prezzo di riferimento è stato individuato mediante indagini di mercato. Il valore economico attribuito ai cespiti tiene anche conto della circostanza che detti cespiti sono in comproprietà e non nella piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED].

Terreni distinti nel N.C.T.	Superficie catastale	Consistenza quota pari a 6/90	Valore economico
foglio 13, particella 126	mq 1805	mq 120	€ 600,00
foglio 13, particella 127	mq 1490	mq 99	€ 495,00
foglio 13, particella 128	mq 2185	mq 145	€ 725,00
foglio 13, particella 133	mq 2580	mq 172	€ 860,00
foglio 40, particella 223	mq 3160	mq 211	€ 1.055,00
foglio 47, particella 116	mq 5990	mq 373	€ 1.865,00
foglio 50, particella 82	mq 8275	mq 552	€ 2.760,00
foglio 50, particella 108	mq 1630	mq 109	€ 545,00
foglio 4, particella 102	mq 2525	mq 168	€ 840,00
foglio 4, particella 104	mq 2455	mq 164	€ 820,00
Valore economico totale			€ 10.565,00

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Capo 4.7 Provenienza e formalità

In terreni sono pervenuti ad [REDACTED] dal de cuius [REDACTED] con successione del 25.11.1994, volume 1209.

Formalità

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente al fallito [REDACTED] si riscontra quanto di seguito viene riportato (Doc. n.87):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/1981 - Registro Particolare 11943 Registro Generale 14257 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1983 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 2245 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1988 - Registro Particolare 17647 Registro Generale 25573 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1989 - Registro Particolare 18454 Registro Generale 25085 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/1989 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 25086 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
Immobili siti a CAGLIARI

7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222.

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRÀ

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2004 - Registro Particolare 27958 Registro Generale 40570

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 2848/1691 del 29/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO VENDITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2005 - Registro Particolare 10743 Registro Generale 15833

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 450/2005 del 19/04/2005

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAPOTERRA

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2006 - Registro Particolare 19086 Registro Generale 28728

Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 110523/23532 del 20/06/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO CEDENTE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRA

SOGGETTO DEBITORE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente ai terreni si riscontra quanto di seguito viene riportato

Foglio 13, particella 126 (Doc n.88)

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del 22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Foglio 13, particella 127 (Doc n.89)

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del 22/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Foglio 13, particella 128 (Doc.n.90)

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALE SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del 22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Foglio 13, particella 133 (Doc.n.91)

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del 22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Foglio 40, particella 223 (Doc n.92)

1. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del
22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E
D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

**Si segnala che su detto terreno non è stato trascritto sia il certificato di successione
del de cuius [REDACTED] sia l'ipoteca giudiziale (Doc n.98)**

Foglio 47, particella 116 (Doc n.93)

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale
20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del
22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E
D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Foglio 50, particella 82 (Doc n.94)

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del 22/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Foglio 50, particella 108 (Doc n.95)

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del 22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Foglio 4, particella 102 (Doc n.96)

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del
22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E
D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

**Si segnala che per detto terreno non è stato trascritto il certificato di successione
del de cuius**

Foglio 4, particella 104 (Doc n.97)

1. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

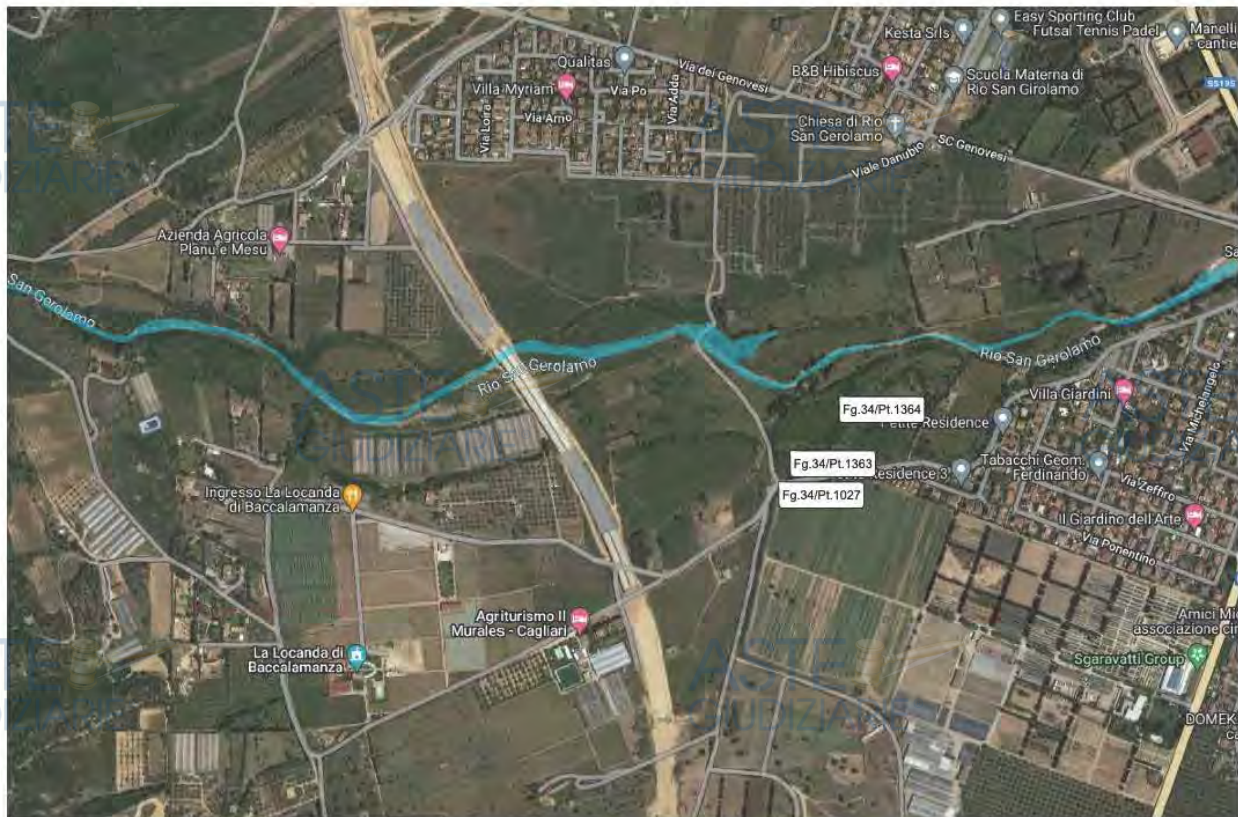
**Si segnala che per detto terreno non è stato trascritto il certificato di successione
del de cuius**

Capo 5. Terreni siti a Capoterra, località Su Spantu**Capo 5.1 Descrizione e ubicazione**

I terreni siti a Capoterra, località su Spantu, sono distinti nel N.C.T., Comune Censuario di Capoterra

- foglio 34, particella 1027
- foglio 34, particella 1363
- foglio 34, particella 1364

Detti terreni sono attigui al rio San Girolamo e sono ubicati ad Est, a circa km 0,5 dalla località di Su Spantu. La zona è pianeggiante. I predetti terreni sono confinanti tra loro e sono raggiungibili percorrendo una strada bitumata.



Inquadramento territoriale: particelle 1027, 1363, 1364

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

[REDACTED]

Tutti i sopraelencati terreni non sono nella piena ed esclusiva proprietà del fallito [REDACTED]: quest'ultimo è titolare della quota pro indiviso pari a 6/90.

Capo 5.2 Identificativi catastali

I terreni siti a Capoterra, località Su Spantu, sono distinti nel N.C.T.

- foglio 34, particella 1027, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq 100 (Doc. n.99);
- foglio 34, particella 1363, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq 2820 (Doc. n.100);
- foglio 34, particella 1364, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq 14080 (Doc. n.101);

L'estratto di mappa consente di individuare l'ubicazione catastale dei terreni (Doc. n.102).

Capo 5.3 Inquadramento urbanistico e regime vincolistico

I terreni sono ad uso agricolo e ricadono in parte zona Hi1, Hi2, Hi4. Maggiori informazioni posso essere acquisite dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica (Doc. n.103)

Capo 5.4 Stato dell'occupazione

I terreni sono, presumibilmente, utilizzati dagli eredi del de cuius [REDACTED]

Capo 5.5 Consistenza

La consistenza dei terreni è determinata come di seguito indicato:

Terreni distinti nel N.C.T.	Superficie catastale	Consistenza quota pari a 6/90
foglio 34, particella 1027	mq 100	7
foglio 34, particella 1363	mq 2820	188
foglio 34, particella 1364	mq 14080	939

Capo 5.6 Criterio di stima e valore immobiliare

Ai fini della quantificazione del valore economico dei terreni verrà utilizzato il criterio sintetico-comparativo, mirato ad individuare il prezzo di mercato dei terreni mediante il confronto con beni, aventi caratteristiche omogenee, ubicati nella stessa zona omogenea e/o in zone similari.

Il prezzo di riferimento è stato individuato mediante indagini di mercato. Il valore economico attribuito ai cespiti tiene anche conto della circostanza che detti cespiti sono in comproprietà e non nella piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]

Terreni distinti nel N.C.T.	Superficie catastale	Consistenza quota pari a 6/90	Valore economico
foglio 34, particella 1027	mq 100	7	€ 21
foglio 34, particella 1363	mq 2820	188	€ 564
foglio 34, particella 1364	mq 14080	939	€ 2808
Valore economico totale			€ 3393

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

Capo 5.7 Provenienza e formalità

In terreni sono pervenuti ad [REDACTED] dal de cuius [REDACTED] con successione del 25.11.1994, volume 1209.

Formalità

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente al fallito [REDACTED] [REDACTED], si riscontra quanto di seguito viene riportato (Doc. n.104):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/1981 - Registro Particolare 11943 Registro Generale 14257 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1983 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 2245 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1988 - Registro Particolare 17647 Registro Generale 25573 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1989 - Registro Particolare 18454 Registro Generale 25085 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/1989 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 25086 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1992 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 27837
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/12/1988
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
Immobili siti a CAGLIARI

7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 18931
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2540 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 18932
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2539 del 13/09/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/1994 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 21222.

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 17/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 23049

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5991 del 24/10/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1994 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 23061

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/11/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1996 - Registro Particolare 10231 Registro Generale 14432

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 299 del 19/09/1995

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti a CAGLIARI ed a CAPOTERRA - SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2002 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20618

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/1209 del 25/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRÀ

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2004 - Registro Particolare 27958 Registro Generale 40570

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 2848/1691 del 29/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO VENDITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2005 - Registro Particolare 10743 Registro Generale 15833

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 450/2005 del 19/04/2005

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAPOTERRA

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2006 - Registro Particolare 19086 Registro Generale 28728

Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 110523/23532 del 20/06/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ARMUNGIA

SOGGETTO CEDENTE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti ad ARMUNGIA ed a CAPOTERRÀ

SOGGETTO DEBITORE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente ai terreni si riscontra quanto di seguito viene riportato

Foglio 34, particella 1027 (Doc n.105)

1. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITANIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del 22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

2. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Si segnala che per detto terreno non è stato trascritto il certificato di successione del de cuius

Foglio 34, particella 1363 (Doc n.106)

1. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del
22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E
D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

2. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

**Si segnala che per detto terreno non è stato trascritto il certificato di successione
del de cuius**

Foglio 34, particella 1364 (Doc n.107)

1. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - CAGLIARI Repertorio 2798/2010 del
22/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E
D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 28/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2676 del 10/08/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

2. ISCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 28193
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 5075/2002 del 01/07/2002
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Si segnala che per detto terreno non è stato trascritto il certificato di successione del de cuius.

Capo 6 Formazione lotti di vendita

Al fini della vendita dei cespiti immobiliari vengono individuati sei lotti, di seguito riportati. Inoltre, per quanto concerne i terreni siti ad Armungia, poiché gli stessi non sono ubicati nella stessa zona, possono essere individuati dei sub lotti di vendita.

LOTTO N.1 – LOCALE COMMERCIALE A CAGLIARI/PIRRI VIA MONTECUCCOLI N.14

Destinazione d'uso	Superficie lorda	Valore economico
Locale commerciale	mq 50	€ 45.000,00

LOTTO N.2 – COMPENDIO IMMOBILIARE A CAGLIARI/PIRRI VIA S.ROSALIA N.54/56

Destinazione d'uso	Superficie lorda	Valore economico
Compendio immobiliare pluriuso	mq 700	€ 450.000,00

LOTTO N.3 – APPARTAMENTO A CAGLIARI/PIRRI VIA S.ROSALIA N.58 – PIANO PRIMO		
Destinazione d'uso	Superficie lorda	Valore economico
Appartamento	mq 150	€ 107.000,00

LOTTO N.4 – APPARTAMENTO A CAGLIARI/PIRRI VIA S.ROSALIA N.58 – PIANO SECONDO		
Destinazione d'uso	Superficie lorda	Valore economico
Appartamento	mq 120	€ 60.000,00

LOTTO N.5 - TERRENI SITI AD ARMUNGIA			
Terreni distinti nel N.C.T.	Superficie catastale	Consistenza quota pari a 6/90	Valore economico
foglio 13, particella 126	mq 1805	mq 120	€ 600,00
foglio 13, particella 127	mq 1490	mq 99	€ 495,00
foglio 13, particella 128	mq 2185	mq 145	€ 725,00
foglio 13, particella 133	mq 2580	mq 172	€ 860,00
foglio 40, particella 223	mq 3160	mq 211	€ 1.055,00
foglio 47, particella 116	mq 5990	mq 373	€ 1.865,00

Fallimento n.143/1985 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari - Società fallita "IL

foglio 50, particella 82	mq 8275	mq 552	€ 2.760,00
foglio 50, particella 108	mq 1630	mq 109	€ 545,00
foglio 4, particella 102	mq 2525	mq 168	€ 840,00
foglio 4, particella 104	mq 2455	mq 164	€ 820,00
Valore economico totale			€ 10.565,00

LOTTO N.6 - TERRENI SITI A CAPOTERRA/LOCALITÀ "SU SPANTU"			
Terreni distinti nel N.C.T.	Superficie catastale	Consistenza quota pari a 6/90	Valore economico
foglio 34, particella 1027	mq 100	7	€ 21
foglio 34, particella 1363	mq 2820	188	€ 564
foglio 24, particella 1364	mq 14080	939	€ 2808
Valore economico totale			€ 3393

Cagliari, 31.07.2023

Il perito stimatore