

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 91/2019



Volume 2 di 5

Immobili in Pabillonis

Lotti n. 3 e n. 4

GIUDICE DELEGATO
Dott. Nicola Caschili

CURATRICE
Dott.ssa Francesca Serri



VOLUME 2



1 Lotti n. 3 e 4 - descrizione del fabbricato e delle unità e creazione dei rispettivi lotti, pag. 3

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 5

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 8

Criterio di stima, pag. 11

1.1 Lotto n. 3 - appartamento in Pabillonis nella via Satta n. 5 piano terra, descrizione, pag. 13

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità, pag. 19

Inquadramento catastale dell'unità, pag. 20

Confini, pag. 21

Disponibilità, pag. 21

Consistenza, pag. 22

Provenienza e formalità, pag. 22

Valore, pag. 32

1.2 Lotto n. 4 - appartamento in Pabillonis nella via Satta n. 5 piano terra e primo, descrizione, pag. 33

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità, pag. 39

Inquadramento catastale dell'unità, pag. 40

Confini, pag. 41

Disponibilità, pag. 41

Consistenza, pag. 41

Provenienza e formalità, pag. 42

Valore, pag. 52

2 Tabella riepilogativa dei valori, pag. 52

3 Conclusioni, pag. 52

1 LOTTI N. 3 E 4, VIA SATTA N. 5, DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELLE UNITA'.

Si tratta di due unità abitative che costituiscono il maggior fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, con corte interna, edificato nella via Sebastiano Satta al civico n. 5, posto in continuità con altri fabbricati.



Foto n. 1 prospetto principale sulla via Satta

Il bene è indicato nel volume n. 1 in rosso nella figura a pagina 22 ed evidenziato in colore verde nella predetta via Satta nella mappa di Pabillonis a pag. 23 (allegato n. 1 del volume n. 1).

Il fabbricato è stato edificato con muratura portante e pilastri centrali d'irrigidimento e travi in c.a.; il solaio intermedio tra i due piani è presumibilmente di tipo misto con travetti in cls armato e pignatte di laterizio..

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tetto è a doppia falda inclinata con solaio piano interno ed è ricoperto da lastre ondulate apparentemente di “Eternit” ed è pertanto da bonificare.

I prospetti esterni sono in maggior parte rivestiti in pietra (foto n. 1-2-3).

Le due unità da stimare sono posizionate una per piano e si accede ad ognuna dalla corte interna che si raggiunge dal passaggio carrabile posto al n. 5 della via Satta, protetto da un fatiscante cancello in ferro (foto n. 4 e 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 2 prospetto esterno



Foto n. 3 prospetto interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 4 cancello civico n. 5



Foto n. 5 passaggio interno

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

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità.

Il fabbricato ricade all'interno del centro urbano in Zona B2.

SOTTOZONA B2

Sono le parti recenti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate, esterne al vecchio nucleo urbano.

In questa zona è consentita la costruzione, demolizione e ricostruzione per singola Concessione Edilizia.

La destinazione della zona è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc.; sono ammesse pure le attività commerciali nei limiti fissati dai piani di adeguamento e di sviluppo della rete di vendita e le attività artigianali, che non siano pericolose, nocive o moleste, o creino intralci alla circolazione.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa, e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, dovranno essere "a giorno" verso i passaggi pedonali, mentre potranno essere in muratura sul confine tra i lotti.

I cortili dovranno avere dimensioni minime pari a m 4,00; nonché superficie minima pari ad 1/10 della somma delle superfici verticali che li circondano.

Nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici o delle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione. Tali aree per i parcheggi possono essere reperite in lotti di terreno non contigui a quelli delle costruzioni, ma che siano localizzati a una distanza non superiore a 100 m dalle costruzioni medesime.

Nelle aree di pertinenza degli immobili destinati ad attività commerciali devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 5,00 mc di costruzione.

Parametri edilizi:

indice fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq

rapporto di copertura = $\frac{1}{2}$

altezza = l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano, né il valore assoluto di metri 11,50. Tale altezza va misurata dalla quota media di sistemazione del terreno sul fronte strada.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

distanze = 8,00 m fra pareti finestrate degli edifici e 4,00 m la distanza dai confini. E' ammessa la costruzione in aderenza. Nell'ipotesi di pareti cieche la distanza può essere ridotta a 4,00 m. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Dall'accesso agli atti amministrativi custoditi nell'archivio del Comune di Pabillonis non è emersa la pratica relativa alla Concessione Edilizia originaria, richiesta estesa anche a nome dei precedenti proprietari.

Conseguentemente a ciò, al fine di reperire ulteriori elementi urbanistici del fabbricato, ho ritenuto opportuno richiedere presso l'Archivio Notarile la copia del titolo di provenienza a favore dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] allegato come titolo di provenienza e richiamato tra le formalità, (allegato n. 1)

da cui si rileva che i venditori dichiaravano che la costruzione ha avuto inizio
antecedentemente al 1° settembre 1967.

Successivamente all'acquisto a favore dei sigg.ri [REDACTED], sono state rilasciate
le seguenti autorizzazioni, richieste congiuntamente e singolarmente dai sigg.ri

[REDACTED] [REDACTED]:

- **Autorizzazione Edilizia n. 36/AZ/07 del 14/09/2004**, Protocollo n. 376/U.T. del 14/09/2004, Protocollo n. 5085/Gen. del 14.09.2004, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per i lavori di *Manutenzione straordinaria riguardante la sostituzione gronde e pluviali, impianto idrico, infissi, pavimenti – rifacimento finiture*, da eseguire presso il fabbricato di civile abitazione, situato in via Satta n. 3
(allegato n. 2);

- **Autorizzazione Edilizia n. 23/AZ/10 del 14/05/2010**, Protocollo n. 295/U.T. del 14/05/2010, Protocollo n. 3750/Gen. del 14/05/2010, a favore di [REDACTED] [REDACTED], per i lavori di *Manutenzione straordinaria su unità abitativa su fabbricato bifamiliare (distinto in Catasto Fabbricati al F. 23 part. 2921 sub 1) riguardanti opere di finitura esterne: ripristino intonaco – tinteggiatura – rivestimento in pietra*, da eseguire presso il fabbricato di civile abitazione, situato in via Satta n. 5
(allegato n. 3);

- **Autorizzazione Edilizia n. 46/AZ/11 del 13/09/2011**, Protocollo n.

289/U.T. del 13/09/2011, Protocollo n. 6456/Gen. del 13/09/2011, a

favore di [REDACTED] [REDACTED] per i lavori di ***Manutenzione straordinaria su unità abitativa su casa bifamiliare (distinto in Catasto Fabbricati al F. 23 part. 1513) riguardanti opere esterne: rifacimento intonaco e tinteggiature, sostituzione pluviali/grondaie*** da eseguire presso il fabbricato di civile abitazione, situato in via Satta n. 5 (allegato n. 4);

- Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.
- Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. n. 47/1985.

Alla luce degli accertamenti effettuati sono emerse difformità, sia interne che esterne, dettagliatamente riportate nella descrizione dei singoli lotti.

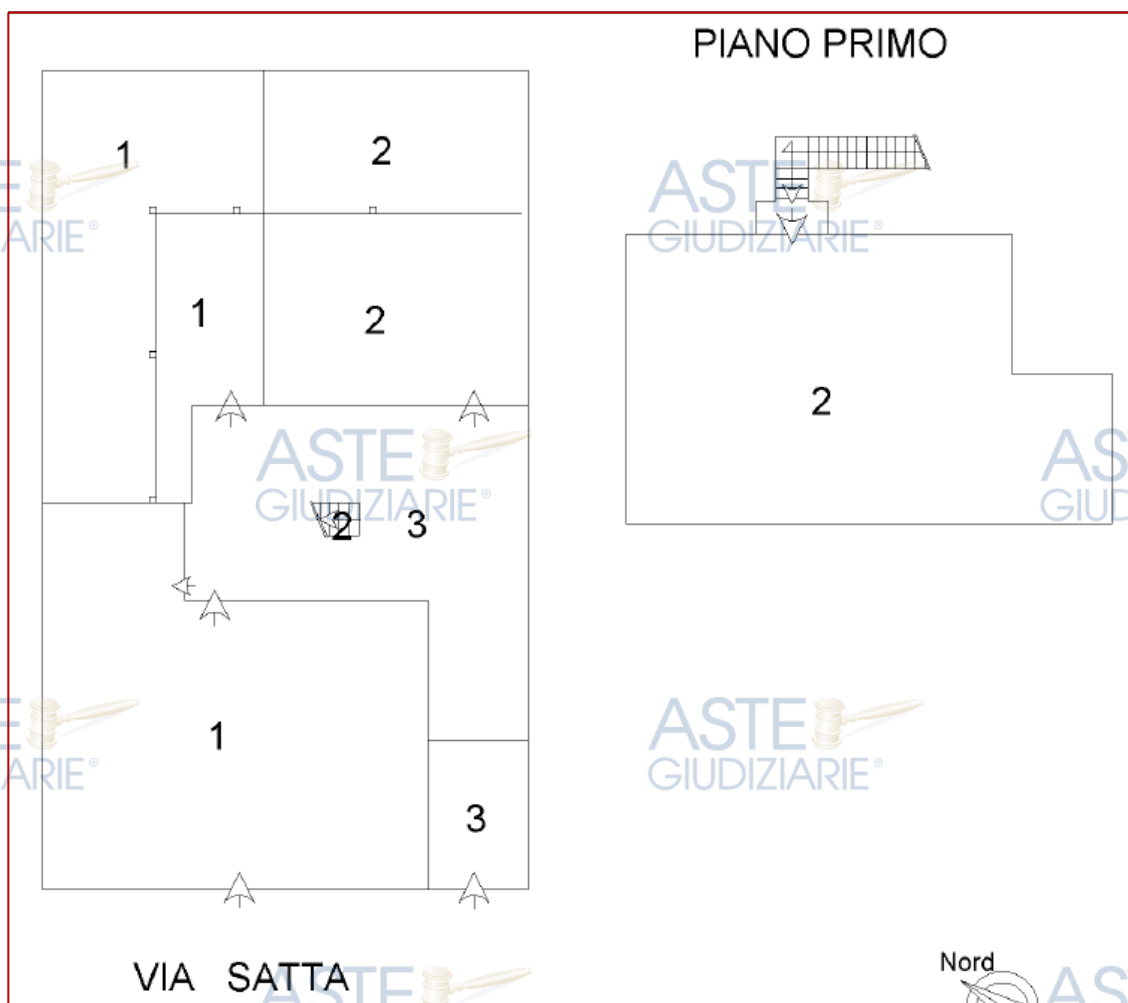
Individuazione catastale del fabbricato

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il fabbricato è regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 2921 (ex 1513)**, e dall'elaborato planimetrico del 23/06/2004 a pagina 9, si identificano tre subalterni di cui uno, il subalterno 3, è un bene comune non censibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	PABILLONIS	Sezione	Foglio 23	Particella 1513	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA SATTA	80	T			SOPPRESSO
2	VIA SATTA	80	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	VIA SATTA	80	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE BCNC



Come precedentemente esposto, in seguito ad opere interne eseguite soprattutto all'interno degli appartamenti, si è proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria e del numero civico a numero 5 ed il nuovo elaborato del 21/01/2021 è esposto nella pagina 10 (allegati n. 5-6).

ASTE
GIUDIZIARIE®
Elenco Subalterni

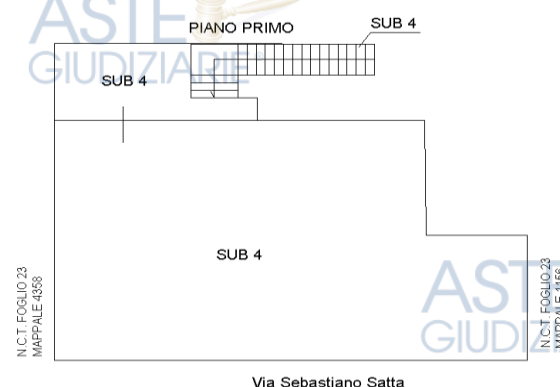
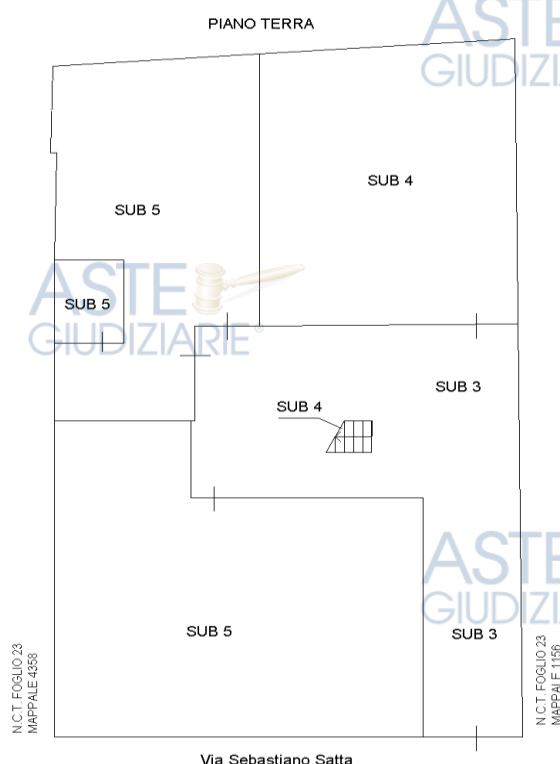
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	PABILLONIS	Sezione	Foglio 23	Particella 2921	Tipo mappale 4067	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	VIA SEBASTIANO SATTA	5	T			PASSAGGIO PEDONALE BENE COMUNE NON
4	via sebastiano satta	5	T-1			CENSIBILE AI SUB 4 E 5
5	via sebastiano satta	5	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Comune di PABILLONIS	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 23 Particella: 2921	Tipo Mappale n. 4067	del 21/01/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200	





Criterio di stima



Il criterio di stima che adottato per le due unità, in quanto simili, è principalmente quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate e di offerte di immobili nella stessa zona ed in simili contesti. Da ciò ho riscontrato che il mercato immobiliare di Pabillonis risulta abbastanza statico.

Un elemento utile per stabilire un prezzo di riferimento è anche il valore dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e riporto l'ultima pubblicazione relativa al primo semestre 2020, codice di zona B1/centrale/centro abitato/ Microzona catastale 1, destinazione residenziale, dove i valori per abitazioni di tipo civile in stato normale, oscillano tra gli euro 550/700 mq/comm.le.

Al fine di giungere al "più probabile valore di mercato" trovo opportuno citare il periodo di crisi economica che ancora oggi interessa tutto il nostro paese e che è sempre presente anche nel settore immobiliare, che si è aggravato in seguito alla conseguenza che l'emergenza sanitaria determinata dalla pandemia da Covid 19 sta avendo sulle quotazioni del mercato. Appare, infatti, molto probabile che la nuova crisi economica originata dalla predetta pandemia possa continuare ad avere significative negative ripercussioni sul mercato immobiliare così da determinare, nei prossimi mesi, una ulteriore contrazione del valore degli



Le compravendite sono ulteriormente sacrificate dal difficile accesso al credito e dall'alta tassazione che grava sulle proprietà immobiliari indirizzando l'acquisto principalmente e limitatamente alla sola prima casa.

In un piccolo centro va considerato anche il calo demografico che, come già esposto, continua a crescere negli anni.

Trovo rilevante riportare che nella mia trentennale esperienza di agente immobiliare e perito immobiliare ho appurato la differenza che si riscontra tra una libera vendita ed una vendita all'incanto proveniente da fallimenti. Precisamente in quest'ultima ho notato che si riduce notevolmente il numero di potenziali acquirenti, come d'altronde si riscontra nelle aste giudiziarie che spesso vanno deserte nonostante i prezzi di base d'asta siano concorrenziali rispetto al libero mercato. Questo mi induce ad avvalermi della necessaria prudenza per giungere ad un equa stima.

E' pacifico che nella valutazione terrò conto anche delle spese da sostenere per il ripristino delle difformità.

L'insieme di questi elementi è fondamentale per determinare il valore che si avvicina maggiormente alla realtà che sarà espresso nella formazione di ogni singolo lotto nel paragrafo valori.



1.1 - Lotto n. 3 – Appartamento in Pabillonis nella via

Satta n. 5, piano terra, descrizione:

Si tratta di un appartamento al piano terra del fabbricato sopra citato.

Oltre alla già esposta descrizione generale dell'edificio, si rileva che le tramezzature interne sono principalmente in mattoni di laterizio intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in grés; gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane esterne in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato scorrevoli ad incasso (scrigno) e la porta d'accesso è in legno e vetro. Si riportano dislivelli nel pavimento del soggiorno e di un vano.

L'impiantistica è quella ordinaria:

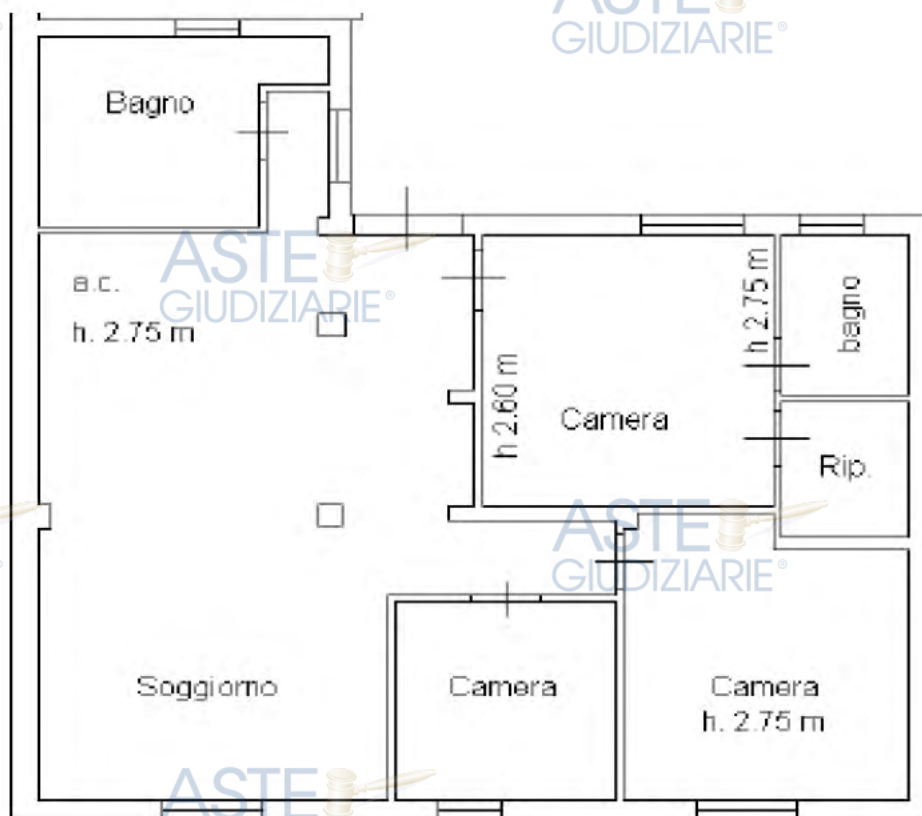
- elettrico sottotraccia con linee luci e prese che partono dal salvavita;
- i bagni sono dotati di sanitari in vetro china completi di rubinetteria;
- impianto di condizionamento a pompa di calore;
- scalda acqua a gas;
- altra fonte di riscaldamento è erogata da una stufa a legno.

Si accede dalla vetrata scorrevole posta sulla corte interna (foto n. 6) che conduce al soggiorno che comprende il punto di cottura (foto n. 7-8-9);

I restanti spazi interni sono distribuiti in due vani letto (foto n. 10-11-12); un terzo vano passante (foto n. 13-14) con bagno-lavanderia (foto n. 15-16) e ripostiglio (foto n. 17); un secondo bagno con vasca e doccia (foto n. 18-19).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Via Sebastiano Satta

Pianta appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 6 ingresso



Foto n. 7 soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 8 zona cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 9 panoramica soggiorno e cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®

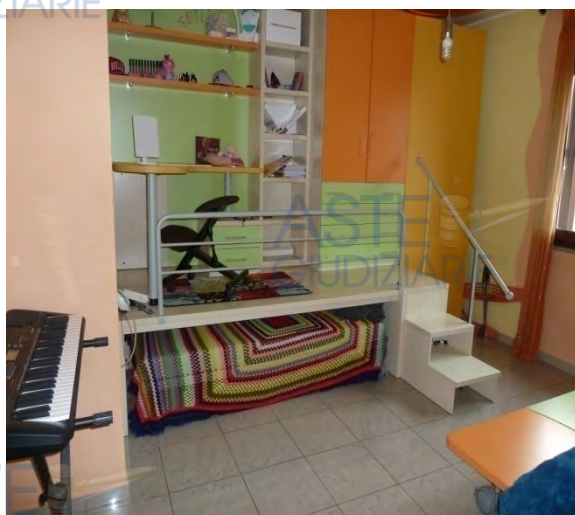


Foto n. 10 primo vano letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

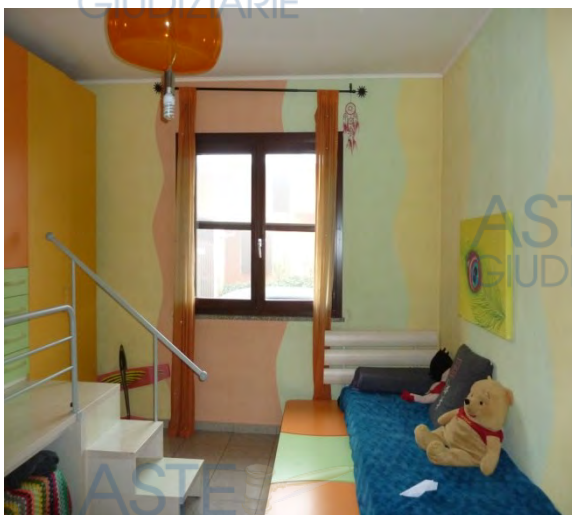


Foto n. 11 primo vano letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 12 secondo vano letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

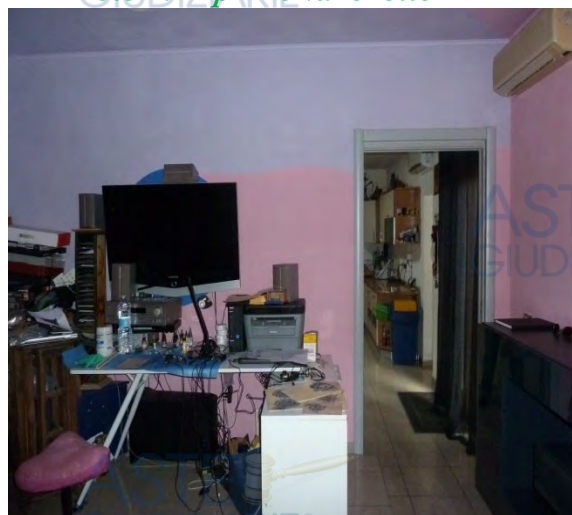


Foto n. 13 terzo vano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 14 terzo vano

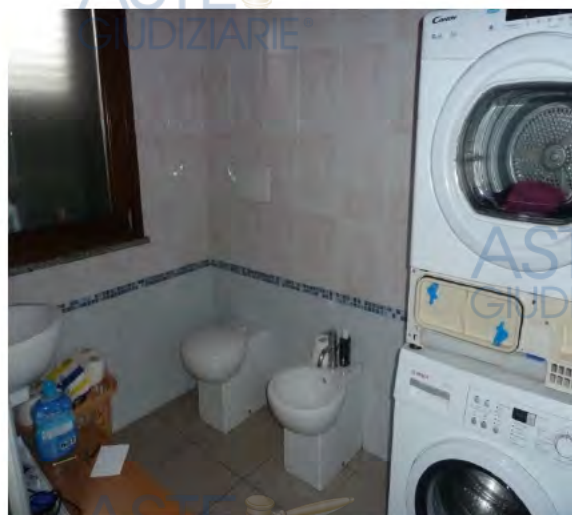


Foto n. 15 bagno-lavanderia



Foto n. 16 bagno lavanderia



Foto n. 17 ripostiglio



Foto n. 18 bagno



Foto n. 19 bagno

ASTE
GIUDIZIARIE

Il cortile, di pertinenza e comune come da elaborato a pag. 10, è parzialmente coperto in parte con lastre ondulate ed in parte con canne ed include un ripostiglio; nella restante parte scoperta si trova una piccola piscina fuori terra in luogo di una tettoia (foto n. 20-21-22-23-24-25). E' parzialmente rifinito con pietre, piastrelle in grés, piastrelle in cotto e ghiaia, con camminamenti in pietra nella parte scoperta.

ASTE
GIUDIZIARIE

Viene utilizzato come lavatoio, cucina esterna e deposito di vari oggetti.

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto n. 20 cortile antistante accesso



Foto n. 21 zona esterna con cucina



Foto n. 22 ripostiglio



Foto n. 23 panoramica giardino

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 24 piscina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 25 coperture e vista piscina

Le condizioni interne della casa sono buone tuttavia sono visibili, in maggior misura nel soggiorno, diffuse tracce di umidità in risalita per capillarità (foto n. 26-27), mentre la parte esterna necessita di interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, da estendere anche alle persiane in legno degli infissi.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 26 segni di umidità

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 27 segni di infiltrazioni esterne

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità.

In relazione all'inquadramento urbanistico si richiama quanto già esposto nelle pagine n. 5-6-7 e 8.

Alla luce degli accertamenti effettuati sono emersi aumenti di cubatura e la

diversa distribuzione degli spazi interni che elenco qui di seguito:

- 1- gli spazi interni sono difformi rispetto alla planimetria catastale;
- 2- risulta variato il prospetto principale sulla via Satta per l'eliminazione della porta di accesso diretto dalla predetta via Satta e nell'ingresso è stato ricavato il secondo vano letto;
- 3- il ripostiglio esterno, di mq. 5,7, **(foto n. 22)** è stato edificato senza le previste autorizzazioni e/o concessioni edilizie;
- 4- la piscina di mq. 16 ca. **(foto n. 24)** è stata realizzata in luogo di una tettoia senza le previste autorizzazioni e/o concessioni edilizie con conseguente riduzione della tettoia esterna;
- 5- sono stati modificati i confini dell'area pertinenziale;
- 6- è stata edificata sul lastrico solare del bagno padronale una veranda coperta e parzialmente chiusa a favore dell'appartamento del piano primo.

Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità;



Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. n. 47/1985.

La difformità del punto 1, effettuata senza alcuna **segnalazione certificata di inizio attività** (SCIA), è sanabile con una nuova SCIA in Accertamento di Conformità per la quale il Comune non applica alcuna sanzione.

la difformità del punto 2 necessita di una SCIA in Accertamento di Conformità ed il costo del progettista è quantificabile in euro 3.000,00;

le difformità dei punti 3 e 4 non sono sanabili in quanto sono state edificate in aderenza ai confini ed il costo della demolizione con lo smaltimento dei materiali di risulta in discarica autorizzata è prudentemente ed indicativamente quantificabile in euro 6.000,00;

la difformità del punto 5 necessita solo del semplice ripristino dei confini interni;

la difformità del punto 6 è un ampliamento dell'appartamento del piano superiore e sarà riportato nella descrizione del relativo lotto.

Inquadramento catastale dell'unità.

Alla luce degli accertamenti effettuati è emerso che l'unità immobiliare non è rispondente alla descrizione indicata nell'atto di acquisto ed alla planimetria allegata allo stesso atto, quindi si è provveduto all'aggiornamento

catastale in quanto, per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la creazione del ripostiglio esterno, poteva risultare differente la rendita catastale.

Per l'ampliamento e la diversa distribuzione degli spazi l'unità è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 2921, subalterno 5 (ex 1), categoria A/2, classe 7, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 133 escluse aree scoperte mq 128, rendita catastale €. 278,89, giusta VARIAZIONE del 02/02/2021 protocollo n. CA0008616 in atti dal 03/02/2021 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3385.1/2021) (allegato n. 7).**

L'unità immobiliare è correttamente intestata alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] secondo le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi (allegato n. 8).

Confini

Il bene confina con la via Satta, proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e proprietà Corona salvo altri.

Disponibilità

Il bene è in possesso della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], che lo utilizza come abitazione principale che condivide con i propri figli.

La consistenza commerciale rilevata è esposta nella successiva
tabella a pag. 22

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	125,08	ARROTONDATO -0,08	125
Superficie lorda appartamento	115	1	115
Superficie ripostiglio esterno	5,7	0,4	2,28
Superficie esterna coperta	20	0,2	4
Superficie area esterna	38	0,1	3,8

Provenienza e formalità.

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per giusto e
legittimo titolo quale:

l'atto portante compravendita del 23/07/2004, vendita n. 1, notaio
rogante Dott. Sergio Floris, repertorio 55.509, raccolta 18.320, registrato a
Sanluri il 28/07/2004 al n. 888, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Cagliari in data 30/07/2007, Registro Generale 28321,
Registro Particolare n. 19772 (allegato n. 1);

Formalità

Dalle ispezioni telematiche effettuate per codice fiscale dalla Curatrice

Fallimentare il 09.07.2019 emergono quattro formalità tra cui un iscrizione ipotecaria cancellata totalmente e dall'aggiornamento effettuato il 24.02.2021 (allegato. 9), oltre alle prime quattro formalità anche le trascrizione della sentenza di fallimento con i beni, tutte qui di seguito riportate:

1 TRASCRIZIONE CONTRO del 29.01.2020 (allegato n. 10)

Atto Giudiziario

Registro Generale n. 2044 , Registro Particolare n. 1561 ,
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 146/2019
del 08.07.2019

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di

Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

SNC

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2;
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 3;
relativamente alla piena proprietà della quota di 6/15 dell'unità negoziale n. 4;

Contro:

soggetto n. 1

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

soggetto n. 2

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2;

relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale
n. 4;

soggetto n. 3

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale
n. 3;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale
n. 4;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 2921, subalterno 1 (oggi 5)

Natura A/2 – abitazione di tipo civile

Consistenza vani 5,5

Indirizzo via Satta n. 5, piano T

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 2921, subalterno 2 (oggi 4)

Natura A/2 – abitazione di tipo civile

Consistenza vani 7

Indirizzo via Satta n. 5, piano T-1

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 1495, subalterno 2

Natura A/3 – abitazione di tipo economico

Consistenza vani 5,5

Indirizzo via Grazia Deledda n. 2B, piano T-1

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 23, particella 4755, subalterno 1
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 7
Indirizzo via Argiolas n. 25, piano T-1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 2
Natura C/6 – autorimesse
Consistenza metri quadri 33
Indirizzo via Argiolas n. 23-25, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 3

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 3
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 2
Indirizzo via Dante Alighieri n. 45, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 4

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 4
Natura A/10 – uffici e studi privati
Consistenza vani 4,5
Indirizzo via Dante Alighieri n. 2, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 5

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 13, particella 173
Natura T – terreno
Consistenza 32 are 90 centiare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 6

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 27, particella 141
Natura T – terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Consistenza 20 are 90 centiare



2 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2019 (allegato n. 11)

ATTO GIUDIZIARIO

Registro Generale n. 20555 , Registro Particolare n. 15503,
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 146/2019
del 08.07.2019

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di

Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED]

soggetto n. 2

[REDACTED]

soggetto n. 3

[REDACTED]

soggetto n. 4

[REDACTED]

3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 16.06.2010 (allegato n. 12)

ATTO AMMINISTRATIVO

Registro Generale n. 20800 – Registro Particolare n. 13130
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Sanluri, Repertorio 87/9990/10 del
26/01/2010

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

a favore di

soggetto n. 1

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 5/15 dell'unità
negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 5/30 dell'unità
negoziale n. 2;

soggetto n. 2

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale
n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale
n. 2;

soggetto n. 3

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale
n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale
n. 2;

soggetto n. 4

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità
negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità
negoziale n. 2;

soggetto n. 5

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale
n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale
n. 2;

soggetto n. 6

[REDACTED]

relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale n. 2;

Contro

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 2;

Soggetto n. 1 coniuge; soggetti dal n. 2 al n. 6 figli

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4593, subalterno 2
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 7

Immobile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 1
Natura C/6 – autorimesse
Consistenza metri quadri 11

Immobile n. 3

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 502, subalterno 3
Natura C/1 – Negozi e botteghe
Consistenza metri quadri 122

Immobile n. 4

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 27, particella 141

ASTE
GIUDIZIARIE

Natura T – terreno Consistenza 2090 centiare

ASTE
GIUDIZIARIE

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 13, particella 173
Natura T – terreno Consistenza 3290 centiare

ASTE
GIUDIZIARIE

4 ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2007 (allegato n. 13)

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 36987 – Registro Particolare n. 7082
Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 61538/21153
del 07/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA di euro 152.000,00

a favore di

BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano, codice fiscale 80123490155

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della
quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1 in regime di separazione dei
beni;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 2921, subalterno 1
Natura A/2 – abitazione di tipo civile
Consistenza vani 5,5
Indirizzo via Satta, piano T

5 ISCRIZIONE CONTRO del 08.10.2004 (allegato n. 14)

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 36702 – Registro Particolare n. 6066
Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 55733/18401
del 30/09/2004

IPOTECA VOLONTARIA di euro 100.000,00



a favore di

BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano, codice fiscale 80123490155

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della
quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 1513, subalterno 1

Natura A/2 – abitazione di tipo civile

Consistenza vani 5,5

Indirizzo via Satta, piano T

Comunicazioni:

Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2007

6 TRASCRIZIONE A FAVORE del 30.07.2004 (allegato n. 15)

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 28321 – Registro Particolare n. 19772

Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 55509/18320
del 23/07/2004

COMPRAVENDITA

a favore di

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della
quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1 in regime di separazione dei
beni;

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della
quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

ASTE GIUDIZIARIE® 
soggetto n. 2

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 3

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 4

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 5

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 2/11 dell'unità negoziale n. 1, in regime di separazione dei beni;

soggetto n. 6

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 7

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1;

soggetto n. 8

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 9

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

ASTE GIUDIZIARIE® 
soggetto n. 10

ASTE GIUDIZIARIE® 

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 1513, subalterno 1

Natura A/2 – abitazione di tipo civile

Consistenza vani 5,5

Indirizzo via Satta, piano T

VALORE

Per quanto sopra esposto, anche in considerazione delle spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per sanare gli abusi così come sopra riportato, ritengo equo applicare il valore commerciale di euro 650,00 per mq/commerciale.

Conteggio

650,00 x 125 = 81.250,00 arrotondato ad euro **81.000,00**

(ottantunomila/00).

1.2 Lotto n. 4 – Appartamento in Pabillonis nella via Satta

n. 5, piano primo con pertinenza al piano terra,

descrizione:

Si tratta di un appartamento su unico livello ubicato al piano primo del fabbricato sopra descritto con corte esclusiva al piano terreno.

Oltre alla descrizione generale dell'edificio, si rileva che le tramezzature interne sono in mattoni di laterizio intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in grés, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane esterne in alluminio e quelli sul prospetto interno in legno con persiane in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato e la porta d'accesso è in legno e vetro.

L'impiantistica è quella ordinaria:

- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dal salvavita;
- il bagno è dotato di sanitari in vetro china completi di rubinetteria;
- impianto di condizionamento a pompa di calore;
- scalda acqua a gas;
- altra fonte di riscaldamento è erogata da una stufa a legno.

Si raggiunge dalla scala esterna, di proprietà esclusiva, che conduce alla veranda dove è posta la vetrata scorrevole (foto n. 1-2-3) che accede al soggiorno che comprende anche la zona cucina a vista (foto n. 4-5-6);

I restanti spazi interni sono distribuiti in vano letto matrimoniale con ripostiglio
(foto n. 7-8-9); due vani letto (foto n. 10-11-12-13) e un bagno (foto n. 14-15-16).



VIA SATTA

Pianta appartamento



Foto n 1 scala di accesso



Foto n. 2 ingresso veranda



Foto n. 3 veranda con ingresso



Foto n. 4 soggiorno e ingresso

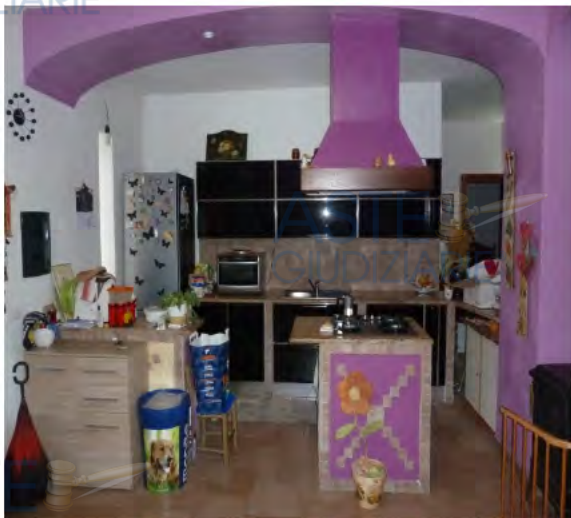


Foto n. 5 cucina a vista



Foto n. 6 panoramica soggiorno



Foto n. 7 vano letto principale

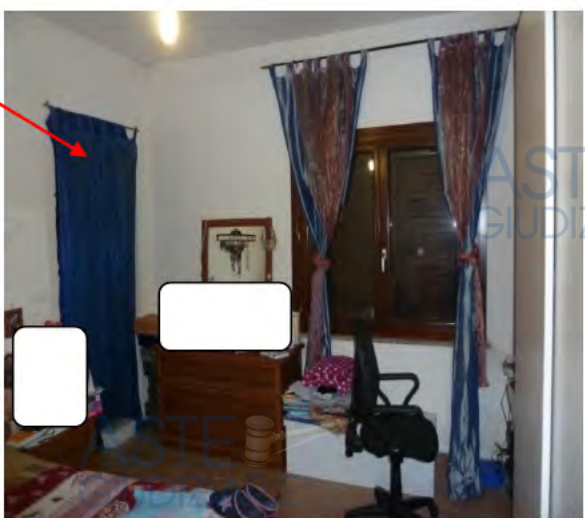


Foto n. 8 vano letto principale

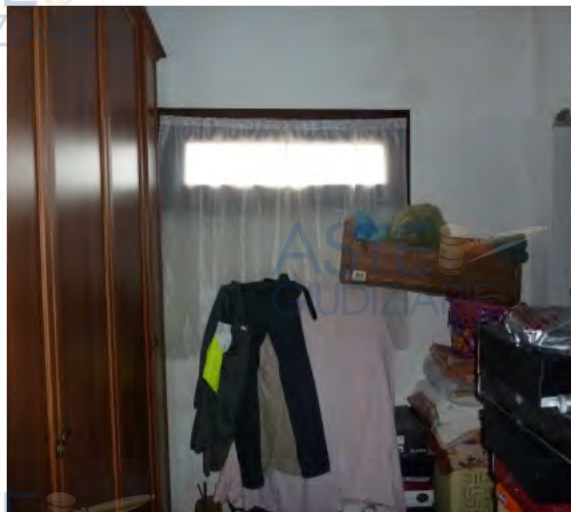


Foto n. 9 ripostiglio



Foto n. 10 secondo vano



Foto n. 11 secondo vano



Foto n. 12 terzo vano



Foto n. 13 terzo vano

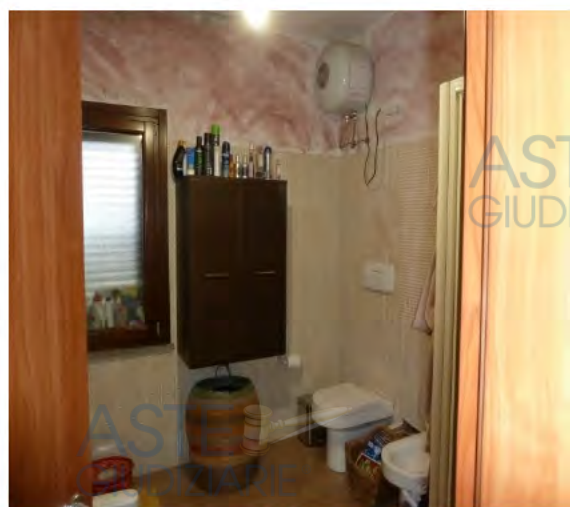


Foto n. 14 bagno



Foto n. 15 bagno



Foto n. 16 bagno

Al piano terra si trova il cortile di pertinenza parzialmente coperto nel confine interno con una tettoia in eternit posizionata su pilasti in blocchi di cemento e travi di legno; nella restante parte è rifinita con pavimento in cemento.

La parte coperta viene utilizzata come lavanderia e deposito di oggetti di varia natura e su un lato viene riposta la riserva della legna (foto n. 17-18-19-20-21-22).



Foto n. 17 panoramica area di pertinenza



Foto n. 18 area scoperta



Foto n. 19 *interno tettoia*



Foto n. 20 *interno tettoia*



Foto n. 21 *particolare tettoia*



Foto n. 22 *legnaia*



Foto n. 23 *infiltrazione*



Foto n. 24 *condensa*

Le condizioni sono buone ma sono presenti diverse tracce di umidità e condensa dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura **(foto n. 23-24)**.

Si rende noto che la scala è esclusa dagli enti condominiali pur insistendo sul cortile condominiale in quanto è ad uso esclusivo di questo appartamento, come indicato a pag. 8 del titolo di provenienza **(allegato n. 1)**.

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità.

In relazione all'inquadramento urbanistico si richiama quanto già esposto nelle pagine n. 5-6-7-8 della presente relazione.

Alla luce degli accertamenti effettuati sono emersi aumenti di cubatura e la diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente riporto quanto segue:

- 1- gli spazi interni sono difformi rispetto alla planimetria catastale;
- 2- risulta variato l'ingresso per l'eliminazione dell'accesso originario e conseguente apertura di un nuovo accesso dalla veranda esterna costruita sul lastrico solare del bagno dell'appartamento al piano terra;
- 3 - sono stati modificati i confini dell'area pertinenziale;
- 4- è stata ridotta la superficie di copertura della tettoia esterna.

Non è stato richiesto il certificato di Agibilità;

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

La difformità del punto 1, effettuata senza **segnalazione certificata di**

inizio attività (SCIA), è sanabile con una nuova SCIA in Accertamento di Conformità per la quale il Comune non applica alcuna sanzione;

la difformità del punto 2 non è sanabile in quanto la veranda è stata edificata in aderenza al confine e sulla copertura del bagno del piano terra. Il costo della demolizione, ripristino dell'apertura, lo smaltimento dei materiali di risulta in discarica autorizzata è indicativamente quantificabile in euro 8.000,00;

la difformità del punto 3 necessita solo del semplice ripristino;

Inquadramento catastale dell'unità.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'unità immobiliare non è rispondente alla descrizione indicata nell'atto di acquisto ed alla planimetria allegata e quindi si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto, per la diversa distribuzione degli spazi interni e per il ripostiglio esterno, poteva risultare differente la rendita catastale. In seguito alla variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 2921, subalterno 4 (ex 2), categoria A/2, classe 7, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 151 escluse aree scoperte mq 146, rendita catastale €.** 278,89, giusta **VARIAZIONE** del **26/01/2021** protocollo n. **CA0006286** in atti dal **27/01/2021**

AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI**INTERNI (n. 2374.1/2021) (allegato n. 16).**

L'unità immobiliare è correttamente intestata al sig. [REDACTED]
secondo le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi (allegato n. 17).

Confini

Il bene confina con la via Satta, proprietà [REDACTED] salvo altri, e
proprietà Corona salvo altri.

Disponibilità

Il bene è in possesso del sig. [REDACTED] che lo utilizza come
abitazione principale che condivide con i propri figli.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è la seguente:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	136,10	ARROTONDATO -0,10	136
Superficie lorda appartamento	121	1	121
Superficie esterna coperta	49	0,2	9,8
Superficie area esterna	53	0,1	5,3



Provenienza e formalità.



Provenienza

Quanto stimando è pervenuto al sig. [REDACTED] per giusto e legittimo titolo quale:

l'atto portante compravendita del 23/07/2004, vendita n. 2, redatto dal notaio Dott. Sergio Floris, repertorio 55.509, raccolta 18.320, registrato a Sanluri il 28/07/2004 al n. 888, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 30/07/2007, Registro Generale 28322, Registro Particolare n. 19773 ([allegato n. 1](#));

Formalità

Dalle ispezioni telematiche effettuate per codice fiscale dalla Curatrice Fallimentare il 09.07.2019 emergono quattro formalità tra cui un iscrizione ipotecaria cancellata totalmente e dall'aggiornamento effettuato il 24.02.2021 ([allegato. 18](#)), oltre alle prime quattro formalità anche le trascrizione della sentenza di fallimento con i beni, tutte qui di seguito riportate:

1 TRASCRIZIONE CONTRO del 29.01.2020 ([allegato n.10](#))

Atto Giudiziario

Registro Generale n. 2044 , Registro Particolare n. 1561,
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 146/2019
del 08.07.2019

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di

Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]



relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2;
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 3;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

Contro:

soggetto n. 1

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

soggetto n. 2

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

soggetto n. 3

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 3;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 2921, subalterno 1
Natura A/2 – abitazione di tipo civile



Consistenza vani 5,5
Indirizzo via Satta n. 5, piano T



Unità negoziale n. 2

Immobile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 2921, subalterno 2
Natura A/2 – abitazione di tipo civile
Consistenza vani 7
Indirizzo via Satta n. 5, piano T-1



Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 1495, subalterno 2
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 5,5
Indirizzo via Grazia Deledda n. 2B, piano T-1



Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 1
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 7
Indirizzo via Argiolas n. 25, piano T-1



Immobile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 2
Natura C/6 – autorimesse
Consistenza metri quadri 33
Indirizzo via Argiolas n. 23-25, piano T



Immobile n. 3

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 23, particella 4755, subalterno 3
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 2
Indirizzo via Dante Alighieri n. 45, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 4

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 4
Natura A/10 – uffici e studi privati
Consistenza vani 4,5
Indirizzo via Dante Alighieri n. 2, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 5

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 13, particella 173
Natura T – terreno
Consistenza 32 are 90 centiare

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 6

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 27, particella 141
Natura T – terreno
Consistenza 20 are 90 centiare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2019 (allegato n. 11)

ATTO GIUDIZIARIO

Registro Generale n. 20555 , Registro Particolare n. 15503,
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 146/2019
del 08.07.2019

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore di

Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

soggetto n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

soggetto n. 2

soggetto n. 3

soggetto n. 4

3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 16.06.2010 (allegato n. 12)

ATTO AMMINISTRATIVO

Registro Generale n. 20800 – Registro Particolare n. 13130

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Sanluri, Repertorio 87/9990/10 del
26/01/2010

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

a favore di

soggetto n. 1

relativamente alla piena proprietà della quota di 5/15 dell'unità
negoziale n. 1;

relativamente alla piena proprietà della quota di 5/30 dell'unità
negoziale n. 2;

soggetto n. 2

relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale
n. 1;

relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale
n. 2;

ASTE GIUDIZIARIE®
soggetto n. 3

[REDACTED]
[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale n. 2;

soggetto n. 4

[REDACTED]
[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale n. 2;

soggetto n. 5

[REDACTED]
[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale n. 2;

soggetto n. 6

[REDACTED]
[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale n. 2;

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 2;

Soggetto n. 1 coniuge; soggetti dal n. 2 al n. 6 figli



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4593, subalterno 2
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 7



Immobile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 1
Natura C/6 – autorimesse
Consistenza metri quadri 11



Immobile n. 3

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 502, subalterno 3
Natura C/1 – Negozi e botteghe
Consistenza metri quadri 122



Immobile n. 4

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 27, particella 141
Natura T – terreno Consistenza 2090 centiare



Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 13, particella 173
Natura T – terreno Consistenza 3290 centiare



4 ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2007 (allegato n. 19)



ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 36986 – Registro Particolare n. 7081
Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 61537/21152
del 07/09/2007



ASTE
GIUDIZIARIE®

IPOTECA VOLONTARIA di euro 120.000,00

a favore di

BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano, codice fiscale 80123490155,
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità
negoziale n. 1;

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED]

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità
negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 2921, subalterno 2

Natura A/2 – abitazione di tipo civile

Consistenza vani 5,5

Indirizzo via Satta, piano T

5 ISCRIZIONE CONTRO del 08.10.2004 (allegato n. 20)

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 36703 – Registro Particolare n. 6067

Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 55734/18402
del 30/09/2004

IPOTECA VOLONTARIA di euro 100.000,00

a favore di

BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano, codice fiscale 80123490155

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED]

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità
negoziale n. 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 2921, subalterno 2

Natura A/2 – abitazione di tipo civile

Consistenza vani 5,5

Indirizzo via Satta, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE

6 TRASCRIZIONE A FAVORE del 30.07.2004 (allegato n. 21)

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 28322 – Registro Particolare n. 19773

Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 55509/18320
del 23/07/2004

COMPRAVENDITA

a favore di

soggetto n. 1

[REDACTED]
[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità
negoziale n. 1;

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED]
[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della
quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 2

[REDACTED]
[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota
di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 3

[REDACTED]
[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota
di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 4

[REDACTED]

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 5

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 2/11 dell'unità negoziale n. 1, in regime di separazione dei beni;

soggetto n. 6

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 7

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1;

soggetto n. 8

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 9

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

soggetto n. 10

[REDACTED], relativamente alla piena proprietà della quota di 1/11 dell'unità negoziale n. 1, bene personale;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 1513, subalterno 2

Natura A/2 – abitazione di tipo civile

Consistenza vani 7

Indirizzo via Satta, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE **VALORE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra esposto, anche in considerazione delle spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per sanare gli abusi così come sopra esposto, ritengo equo applicare il valore commerciale di euro 600,00 per mq/commerciale.

Conteggio

600,00 x 136 = 81.600,00 arrotondato ad euro **82.000,00**
(ottantaduemila/00).

2. Tabella riepilogativa dei valori

Lotti	descrizione	valore
3	Via Satta 5 piano terra	81.000,00
4	Via Satta 5 piano primo	82.000,00
Valore complessivo volume 2		163.000,00

3. CONCLUSIONI

La presente relazione, redatta con quanto pervenuto in mio possesso e con i tempi condizionati dalla pandemia Covid-19., occupa complessivamente 53 (cinquantatre) pagine dattiloscritte, numerate e firmate digitalmente e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 21 (ventuno) allegati cartacei.

Cagliari, 8 marzo 2021



Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga

(firmato digitalmente)

