

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 91/2019



Volume 3 di 5

Immobili in Pabillonis

Lotto n. 5 appartamento via G. Deledda

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATRICE

Dott.ssa Francesca Serri

ASTE
GIUDIZIARIE

VOLUME 3

ASTE
GIUDIZIARIE

1 Lotto n. 5 - descrizione del fabbricato e dell'unità, pag. 3

Inquadramento urbanistico del fabbricato e dell'unità ed eventuali
difformità, pag. 9

Inquadramento catastale dell'unità, pag. 17

Confini, pag. 18

Disponibilità, pag. 19

Consistenza, pag. 19

Provenienza e formalità, pag. 19

Provenienza pag. 19

Formalità pag. 20

Criterio di stima e valore, pag. 28

2 Conclusioni, pag. 30

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 5 - VIA G. DELEDDA 2a,

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL' UNITA'.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si tratta di un'unità abitativa al primo piano del maggior fabbricato ad uso plurimo, commerciale/abitativo, di due piani fuori terra, edificato in continuità con altri fabbricati, nella via Grazia Deledda n. 2 angolo la via is Argiolas,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 1 prospetto principale sulle via Deledda e via is Argiolas

La zona è periferica ma ugualmente vicina al centro e la via Is Argiolas conduce verso il cimitero ([allegato n. 1 del volume n. 1](#)).

Il quartiere è urbanizzato ed è servito da rete idrica e fognaria e quindi tutte le acque di scarico confluiscono alla condotta pubblica.

Il fabbricato è indicato nel volume n. 1 in giallo nella figura a pagina 22 ed

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

evidenziato in colore rosso nella predetta via Satta nella mappa di Pabillonis a pag. 23 ([allegato n. 1 del volume n. 1](#)).

L'edificio è edificato a filo strada tra le vie Grazia Deledda ed Is Argiolas e l'accesso è permesso dalla via Grazia Deledda civico n. 2/a.

La costruzione risale alla fine degli anni '70 ed è stata edificata su fondazioni in calcestruzzo armato e la struttura in elevazione del piano terra è realizzata presumibilmente con pilastri in calcestruzzo armato e tamponature con blocchi di calcestruzzo intonacati al civile.

Il solaio intermedio, dove insiste il bene, è presumibilmente del tipo misto con travetti e pignatte ultimato nelle parti libere con guaina bituminosa.

L'appartamento, che si trova al piano primo è stato edificato con muratura portante e pilastri di irrigidimento ed esternamente è intonacato al civile con capotto termico sul lato nord, mentre all'interno è intonacato e tinteggiato al civile; la copertura è a falde inclinate ricoperte di tegole con sottotetto e, nel più recente ampliamento, la copertura è ad unica falda in legno ricoperta da lastre ondulate.

Si accede dal civico 2a della via Grazia Deledda dove è posta una poco agevole e fatiscente porta in ferro ([foto n. 2](#)) e si raggiunge il piano primo mediante una disagiata scala in muratura ancora al grezzo e parzialmente scoperta ([foto n. 3](#)) che conduce alla terrazza dove si trova l'abitazione ([foto n. 4-5](#)) e l'accesso all'interno è posto a lato della zona barbecue ([foto n. 6-7](#)).



Foto n 2 ingresso n. 2a



Foto n. 3 scala

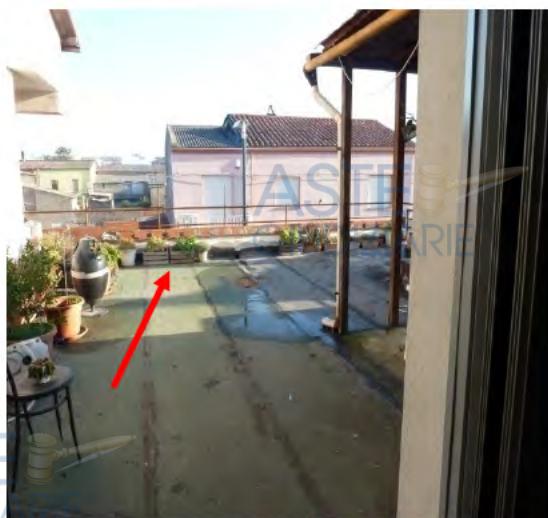


Foto n 4 terrazza e sbocco scala



Foto n. 5 fabbricato

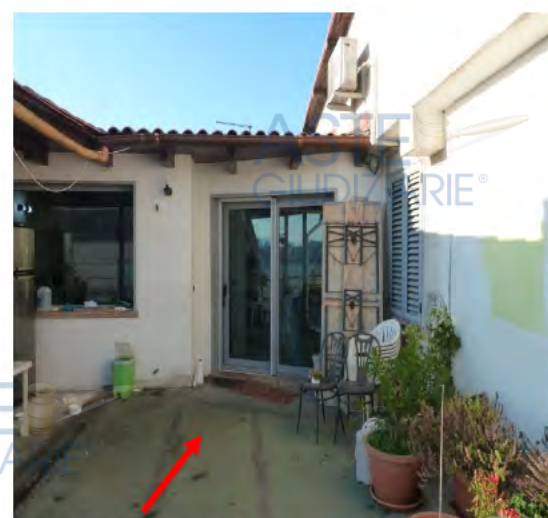


Foto n 6 ingresso



Foto n. 7 zona barbecue

ASTE
GIUDIZIARIE

L'appartamento è stato ristrutturato e le rifiniture interne sono di buona fattura, i pavimenti sono ricoperti da piastrelle in grès; i rivestimenti, ove esistenti, sono anch'essi in piastrelle in grès ceramico.

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;
- scaldacqua;

Si accede dalla vetrata scorrevole, posta a lato dell'area barbecue, (foto n.

6) che conduce al soggiorno collegato al punto di cottura (foto n. 8-9-10-11);

i restanti spazi interni sono distribuiti in vano letto matrimoniale con cabina armadio (foto n. 12-13), due vani letto (foto n. 14-15); un bagno con doccia (foto n. 16-17) e disimpegno.



Foto n. 8 soggiorno



Foto n. 9 punto di cottura



Foto n. 10 panoramica soggiorno e cottura



Foto n. 11 panoramica cucina e soggiorno



Foto n. 12 vano letto matrimoniale

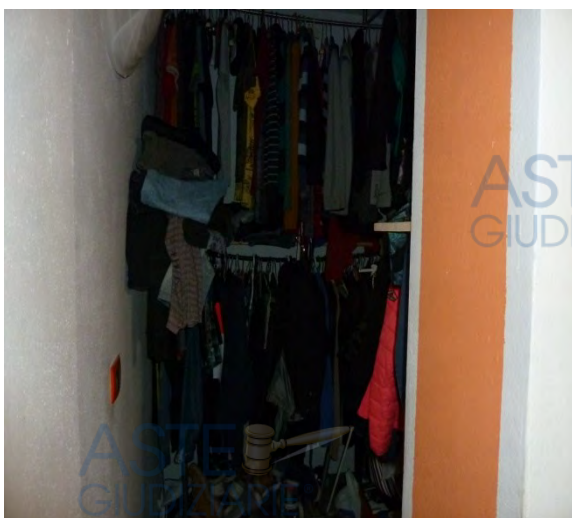


Foto n. 13 cabina armadio

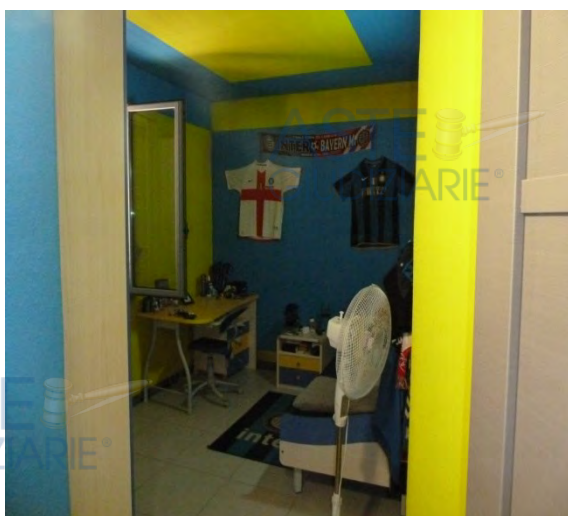


Foto n. 14 secondo vano letto

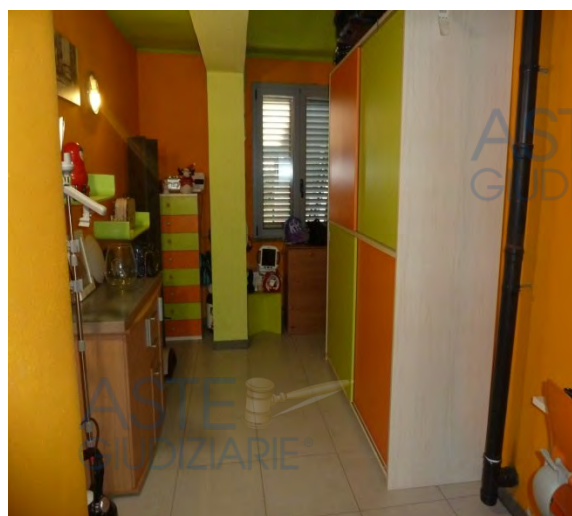


Foto n. 15 terzo vano



Foto n. 16 bagno



Foto n. 17 bagno

La terrazza è ultimata con la guaina e sul lato nord si trova un fatiscante ricovero per attrezzi con struttura in legno e lastre ondulate (foto n. 18-19).



Foto n. 18 ricovero attrezzi

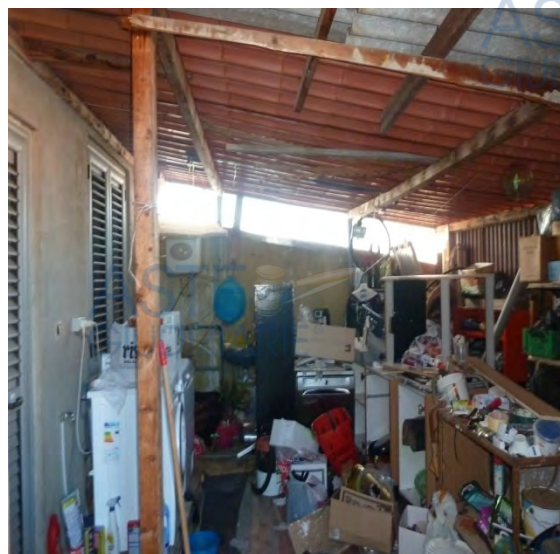


Foto n. 19 interno ricovero attrezzi

Le condizioni interne della casa sono buone in seguito alla ristrutturazione dallo stato originario a quello attuale e sono presenti piccole ma diffuse tracce di umidità nel bagno (foto n. 20-21). La parte esterna, come anzi detto, è solamente intonacata.



Foto n. 20 segni di umidità



Foto n. 21 segni di infiltrazioni esterne

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.

Il fabbricato, di cui lo stimando immobile ne fa parte, è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche urbanistiche:

- **Concessione Edilizia n. 8/D/77 del 31/05/1977**, esaminata dalla Commissione Edilizia il 19/04/1977 con verbale D, per i lavori di Costruzione di un laboratorio, magazzino e uffici.
Committente: I.T.S. srl. ([allegato n. 1 con due tavole](#)).

La costruzione è stata realizzata sul terreno distinto in catasto al foglio 23, mappale 101 per complessivi mq. 350.

- **Concessione Edilizia n. 20/D/87 del 07/07/1987**, Protocollo n. 2620/87, esaminata dalla Commissione edilizia in data 08/06/1987, per eseguire sul terreno distinto in catasto al foglio 23 mappale 1150 i lavori di *cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e completamento opere di rifinitura interna ed esterna del proprio fabbricato sito in via Grazia Deledda*. ([allegato n. 2 con tavola, e relazione tecnica](#));

Committente: I.T.S. snc di Antonio Mura & C.

Esso fu oggetto di abusi edilizi per cui venne presentata al Comune di Pabillonis domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 23/09/1986, prot. n. 3396 e vennero pagati l'intera oblazione dovuta e gli oneri concessori ([allegato n. 3](#)).

Dal titolo di provenienza a pag. 8 ([allegato n. 4 - stralcio](#)) si rileva



che era stata rilasciata dal Sindaco dello stesso Comune la Concessione in Sanatoria n. 1/87/S in data 20 maggio 1987, documento non presente presso l'archivio dell'Ufficio preposto.

- **Concessione Edilizia n. 03.CW.99 del 28/05/1999**, prot. U.T. n. 622, Protocollo generale n. 1746 del 28/05/1999, per i lavori di *demolizione copertura di un locale ad uso magazzino e sua ricostruzione in lamiera coibentata* (allegato n. 5).

- **Autorizzazione Edilizia n. 14/AZ/03 del 17/06/2003**, prot. U.T. n. 221, Protocollo generale n. 2967, per i lavori di manutenzione straordinaria consistenti in *Opere di finitura esterna* (allegato n. 6).

- **Concessione Edilizia n. 18/CS/07 del 8 agosto 2007, pratica edilizia n. 03/D/07**, prot. U.T. n. 340, Protocollo generale n. 5313, per i lavori di *Cambio destinazione d'uso da ufficio a abitazione unifamiliare (piano primo) Costruzione solaio di copertura* (allegato n. 7 con relativa tavola).

Detta Concessione Edilizia venne volturata in data 31 luglio 2007, prot. U.T. n. 304 del 31.07.2008, Protocollo generale n. 5410 del 31.07.2008, a nome dei sigg.ri [REDACTED] (allegato n. 8).

- **Autorizzazione Edilizia n. 42/AZ/08 del 1 ottobre 2008**, prot. U.T. n. 380, Protocollo generale n. 7003 per i lavori riguardanti

Varianti interne con nuova modulazione ambienti (allegato n. 9).

➤ **Autorizzazione Edilizia n. 18/AZ/10 del 5 maggio 2010**, prot.

U.T. n. 246, Protocollo generale n. 3474 per i lavori riguardanti la

Realizzazione nuova apertura ingresso piano terra (allegato n. 10).

Detti lavori non sono stati eseguiti e si rileva che l'attuale ingresso

ricade sul cortile di proprietà del subalterno 1.

Non risulta richiesto il certificato di abitabilità.

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art.

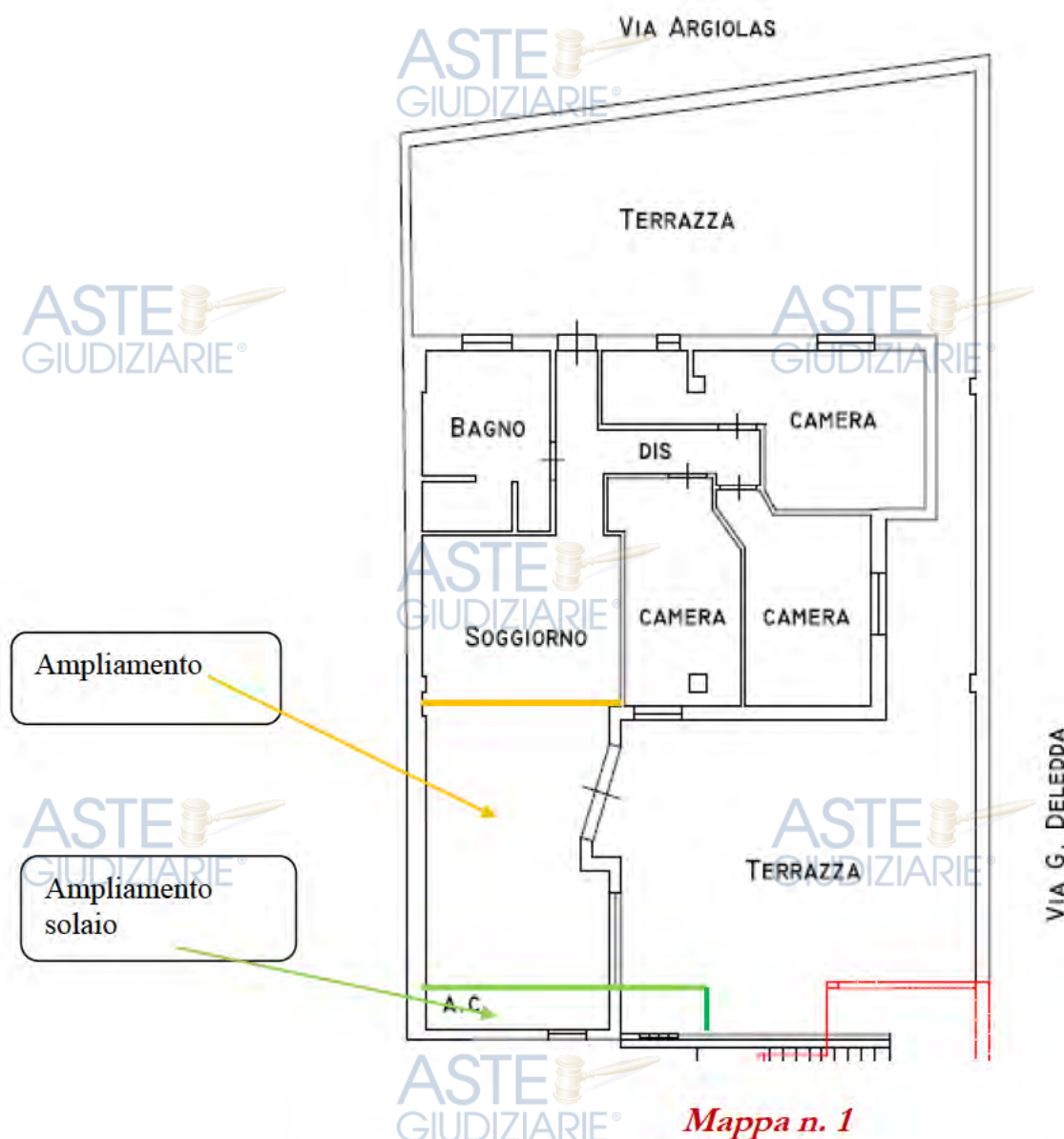
41 della L. n. 47/1985.

Alla luce degli accertamenti effettuati sono emerse importanti difformità ed aumenti di volumetria rispetto agli elaborati progettuali con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni come riporto in dettaglio qui di seguito:

- **1** - Gli spazi interni sono difformi rispetto all'elaborato planimetrico facente parte dell'ultima Concessione Edilizia n. 18/CS/07, pratica edilizia n. 03/D/07 del 8 agosto 2007 in seguito ad un ampliamento di mq 22 ca., spazio utilizzato come cucina, ritagliato in color ocra nella successiva mappa n. 1, che ha conseguentemente modificato anche la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'ampliamento occupa anche mt. 1,25 ca. del maggior solaio di copertura del piano terra di complessivi mq 7,35 ca., ritagliato in colore verde nella predetta mappa n. 1.

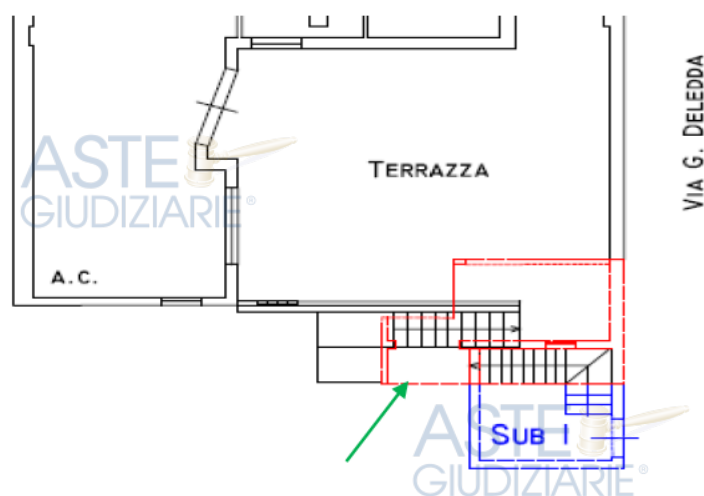
Si osserva che nella terrazza è stata realizzata anche una copertura che ospita la zona barbecue.



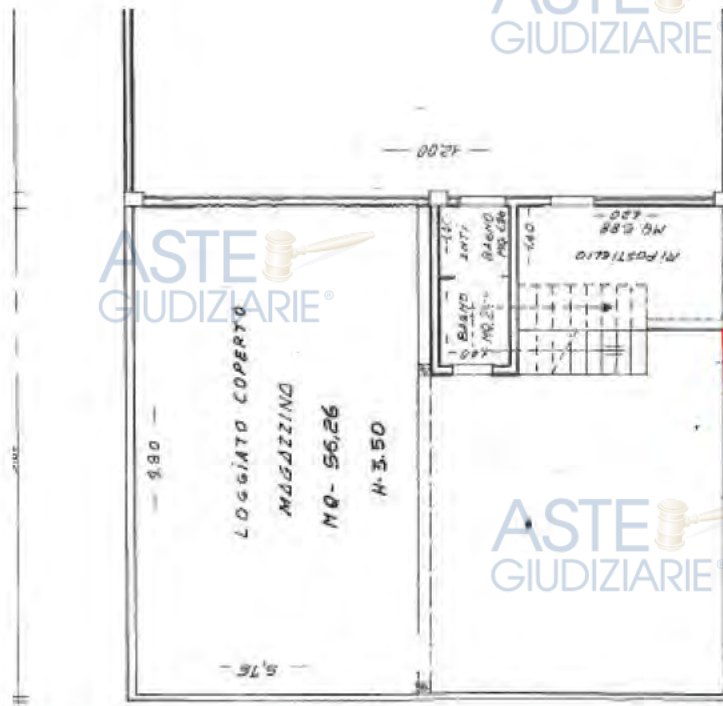
Tali difformità derivanti dagli ampliamenti non sono sanabili in quanto il lotto non ha più volumetria disponibile ed inoltre non sono stati rispettati i distacchi dal confine e pertanto sono da considerarsi come **abusi non sanabili**.

Il costo per la demolizione; ripristino tamponatura, apertura ed impianti; smaltimento in discarica dei materiali possono essere quantificate prudentemente ed indicativamente in euro 18.000,00, oltre ai costi di progettazione.

2 - Risulta variato l'accesso per le scale che conducono al piano primo e conseguentemente il prospetto principale sulla via Deledda in quanto l'ingresso è situato su un area - di mq. 5,00 ca. - ricadente nella proprietà del locale al piano terra, subalterno 1, evidenziato in colore azzurro nella mappa n. 2, e l'area prevista per l'ingresso, in osservanza all'Autorizzazione Edilizia n. 18/AZ/10 del 05/05/2010, è in possesso del medesimo subalterno 1 insieme al piccolo sottoscala che nell'atto di compravendita non è stato indicato *"ingresso e ripostiglio al piano terra"* ma fa parte del subalterno due secondo le risultanze catastali, perciò, richiamando la C. E. n. 20/D/87 del 07/07/1987, dovrebbe essere escluso. Inoltre creerebbe un vano inutilizzabile da entrambi.



Mappa n. 2



Subalterno 1 - Stralcio pianta allega alla C. E. n. 20/D/87

Dagli accertamenti urbanistici, catastali e soprattutto dalla lettura del titolo di provenienza si evince che i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] hanno acquistato il bene censito con il subalterno 2 come descritto in atto e successivamente hanno aggiornato la situazione catastale nel 2009 con prot. n. 34847 per *diversa distribuzione degli spazi interni* e per quanto riportato nella planimetria catastale del 2009 l'ingresso al piano terra era previsto dove attualmente la porta risulta murata (foto n. 2) evidenziata in rosso nello stralcio a pag. 16. Ciò viene ulteriormente comprovato dall'Autorizzazione Edilizia n. 18/AZ/10 (allegato n. 9) per la modifica dell'accesso.

Pertanto attualmente il subalterno 2 occupa parte del cortile



coperto del subalterno 1 che a sua volta detiene il ripostiglio e la parte del sottoscala del subalterno 2 quest'ultima senza apparente titolo (vedi mappa n. 2 a pagina 15). Tale situazione va ricostituita con l'apertura come da cessione con conseguente ripristino dei nuovi gradini e la reciproca restituzione delle aree occupate senza legittimo titolo.



Le spese di detto intervento, derivanti dalla demolizione del muro sul cortile, la riapertura del varco murato ed il posizionamento dei primi gradini, la chiusura dell'attuale apertura ed l'apertura e la chiusura perimetrale del ripostiglio oltre i costi della scarica, possono essere prudentemente quantificate complessivamente in euro 10.000,00 oltre ai costi di progettazione ed aggiornamento catastale di circa euro 2.000,00, spese che dovranno essere equamente divise tra le parti.



- **3-** il ricovero attrezzi esterno che poggia su un lato del fabbricato è stato edificato senza le previste autorizzazioni e/o concessioni edilizie e pertanto è da demolire. Il costo della demolizione e dello smaltimento dei materiali di risulta è prudentemente quantificabile in euro 2.000,00;



- **4-** la tettoia che copre parte della terrazza ed il barbecue è stata edificata senza le previste autorizzazioni e pertanto è un altro abuso non sanabile. Il costo della demolizione e dello smaltimento dei materiali di risulta è prudentemente quantificabile in euro 3.000,00;





Inquadramento catastale dell'unità.



Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'unità immobiliare non è conforme all'ultima planimetria catastale in seguito al sopracitato ampliamento; per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la modifica dell'ingresso.

Si rende noto che non è possibile presentare l'aggiornamento della planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi in quanto il bene è per la metà indivisa con altro proprietario che non rientra nel fallimento, e si è provveduto ad aggiornare solamente il tipo Mappale con le nuove coperture.

Attualmente l'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 1495, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 112 escluse aree scoperte mq 92, rendita catastale €.** 269,85, giusta variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie, indirizzo, via Grazia Deledda 2a, piano T-1 ([allegato n. 11](#)).

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

La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi per i motivi sopra citati ([allegato n. 12](#)).

Confini

Il bene confina con la via Is Argiolas, la via Deledda e proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.



ASTE GIUDIZIARIE  **Disponibilità**

ASTE GIUDIZIARIE 

Il bene è in possesso dei sigg.ri [REDACTED] che lo utilizzano come abitazione principale della famiglia.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è la seguente:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	128,50	ARROTONDATO -0,50	128
Superficie lorda appartamento	113*	1	113
Superficie aree libere	130	0.10	13
Superficie ingresso/ripostiglio	5	0,22	2,5

*Comprensiva dell'ampliamento non autorizzato

Provenienza e formalità.

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto per la quota ideale pari alla metà del totale alla sig.ra [REDACTED] per giusto e legittimo titolo quale:

l'atto portante compravendita del 16 giugno 2008, notaio rogante Dott. Sergio Floris, repertorio 62.575, raccolta 21.906, registrato a Sanluri il 24/06/2008 al n. 1071, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 25.06.2008, Registro Generale 22357, Registro Particolare n. 15243 (allegato n. 13);



Dalle ispezioni telematiche effettuate per codice fiscale dalla Curatrice Fallimentare il 09.07.2019 emergono quattro formalità e dall'aggiornamento effettuato il 16.02.2021 (allegato. 14) emergono, oltre alle prime quattro formalità anche le due trascrizioni della sentenza di fallimento di cui la seconda con i beni così come esposto qui di seguito:



1 TRASCRIZIONE CONTRO del 29.01.2020 (allegato n. 15)



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 [REDACTED]

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



[REDACTED]

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

[REDACTED]

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



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



Immobile n. 5

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





Immobile n. 6

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



2 TRASCRIZIONE CONTRO del 11.07.2019 (allegato n. 16)

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 



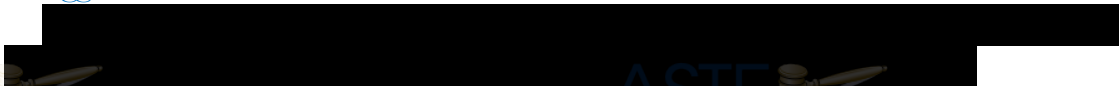

Contro:

soggetto n. 1





soggetto n. 2





soggetto n. 3





3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 16.06.2010 (allegato n. 17)

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;

soggetto n. 3

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

4 ISCRIZIONE CONTRO del 25.06.2008 (allegato n. 18)

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 22359 – Registro Particolare n. 4274
Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 62576/21907
del 16.06.2008

ASTE
GIUDIZIARIE

IPOTECA VOLONTARIA di euro 180.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

a favore di

Banco di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900

Contro:

soggetto n. 1

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

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;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 1492, subalterno 2
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 5,5
Indirizzo via Grazia Deledda, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5 TRASCRIZIONE CONTRO del 25.06.2008 (allegato n. 19)

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 22358 – Registro Particolare n. 15244

Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 62576/21907
del 16/06/2008

COSTITUZIONE DI VINCOLO

a favore di

REGIONE AUTOOMA DELLA SARDEGNA, con sede in Cagliari,
codice fiscale 80002870923

Contro:

soggetto n. 1

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

soggetto n. 2

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

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)

Catasto Fabbricati

Foglio 23, particella 1492, subalterno 2

Natura A/3 – abitazione di tipo economico

Consistenza vani 5,5

Indirizzo via Grazia Deledda, piano T

6 TRASCRIZIONE A FAVORE del 25.06.2008 (allegato n. 20)

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Registro Generale n. 22357 – Registro Particolare n. 15243

Pubblico Ufficiale, Dott. Sergio Floris, notaio, repertorio n. 62575/21906
del 16/06/2008

COMPRAVENDITA

A Favore

soggetto n. 1

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

soggetto n. 2

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

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED] con sede in Pabillonis, codice fiscale 02881670927,
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 1492, subalterno 2

Natura A/3 – abitazione di tipo economico

Consistenza vani 5,5

Indirizzo via Grazia Deledda, piano T

CRITERIO DI STIMA E VALORE

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 sta aggravando per la 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 immobili.

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 bacino 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 e che si tratta di una quota ideale pari alla metà dell'intero bene.

L'insieme di questi elementi è fondamentale per determinare il valore che si avvicina maggiormente alla realtà.

Per quanto sopra esposto, richiamando le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario, pari ad un minimo di euro 29.000 per sanare gli abusi, ritengo equo applicare il valore commerciale di euro 650,00 per mq/commerciale.

Conteggio

$650,00 \times 128 = 83.200,00$ arrotondato ad euro **83.000,00 - 29.000,00 = 54.000,00**, pertanto la quota che rientra tra i beni del fallimento pari alla metà è di **euro 27.000,00 (ventisettemila/00)**.

CONCLUSIONI

La presente relazione, redatta con quanto in mio possesso, occupa complessivamente 31 (trentuno) pagine dattiloscritte, numerate e firmate

digitalmente e ne costituiscono parte integrante complessivamente 20 (venti)
allegati cartacei.

Cagliari, 8 marzo 2021

Il Consulente Tecnico
Giovanni Piga
(firmato digitalmente)