

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Gaetano SAVONA

Curatore Fallimentare - Dott.ssa Alessia GUERZONI

CONSULENZA TECNICA N. 12

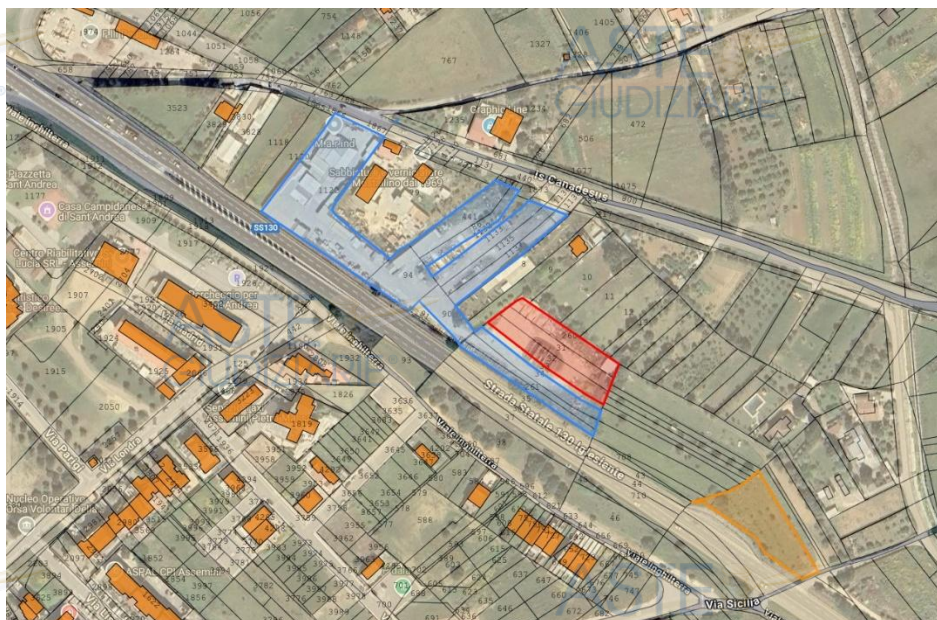
STIMA IMMOBILIARE

di un compendio di terreni e fabbricati ricadenti in Zona “D – *insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali*” – Sottozona “D2.4 - *Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza*”,

sito in Assemini (CA)

località *Sant’Andrea* e località *Su Spinesu*

RELAZIONE



Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari

davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	4
2	OPERAZIONI PERITALI	5
3	DESCRIZIONE DEL COMPENDIO.....	6
	Settore “A”	6
	Settore “B”	13
	Settore “C”	14
4	IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE.....	16
	Foglio 25 particella 86.....	16
	Foglio 25 particella 90.....	17
	Foglio 25 particella 94.....	18
	Foglio 25 particella 441.....	20
	Foglio 25 particella 1122.....	21
	Foglio 25 particella 1133.....	23
	Foglio 25 particella 1135.....	26
	Foglio 25 particella 1137.....	27
	Foglio 33 particella 31.....	29
	Foglio 33 particella 32.....	31
	Foglio 33 particella 34.....	33
	Foglio 33 particella 50.....	34
	Foglio 33 particella 260.....	36
	Foglio 33 particella 261.....	38
	Foglio 33 particella 262.....	39
5	PROVENIENZA E GRAVAMI.....	41
	PROVENIENZA.....	41
	Foglio 25 particella 86.....	41
	Foglio 25 particella 90.....	42
	Foglio 25 particella 94.....	44
	Foglio 25 particella 441.....	45
	Foglio 25 particella 1122.....	47
	Foglio 25 particella 1133.....	48
	Foglio 25 particella 1135.....	50
	Foglio 25 particella 1137.....	52
	Foglio 33 particella 31.....	53
	Foglio 33 particella 32.....	55
	Foglio 33 particella 34.....	59
	Foglio 33 particella 50.....	60

Foglio 33 particella 260	63
Foglio 33 particella 261	64
Foglio 33 particella 262	66
ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	69
6 URBANISTICA.....	70
Documentazione acquisita.....	70
Normativa urbanistica	70
7 LICEITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE.....	72
Documentazione acquisita	72
Comparazione stato assentito – stato attuale.....	74
8 STIMA DEL VALORE COMMERCIALE	76
Criteri di stima e valore unitario.....	76
Superficie	77
Stima.....	78

1 **PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA**

Il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, nato a Cagliari il 30.09.1962, C.F. CPRDDM62P30B354S, con studio in Cagliari, via Costantinopoli n. 31, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2717 ed all'albo Nazionale dei CTU presso il Tribunale di Cagliari, con dispositivo del 08.04.2020 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Nicola CASCHILI, è stato designato consulente tecnico nel **Fallimento n° 99/2017** – -, per ausiliare la procedura nella valutazione del patrimonio immobiliare, come richiesto dall'Ill.ma Curatrice Dott.ssa Alessia GUERZONI.

Dopo aver acquisito dalla curatela gli elementi documentali propedeutici all'individuazione dei beni immobili in capo alla procedura, presso l'Agenzia delle Entrate (*Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catasto*) sono state espletate le attività finalizzate ad individuare il complessivo compendio immobiliare residuo e, per ciascun immobile, la provenienza e l'identificazione catastale.

Successivamente, per valutare la liceità edilizia degli immobili facenti parte del *Catasto Fabbricati*, sono state espletate le attività di accesso agli atti presso i relativi comuni, acquisendo quanto giacente in relazione ai titoli edilizi.

Per gli immobili facenti parte del *Catasto Terreni* sono stati richiesti, invece, i certificati di destinazione urbanistica.

Sono stati effettuati sopralluoghi in ciascun immobile, rilevandone la natura, la planivolumetria (se esistente), la qualità e la tipologia fisica e costruttiva, l'eventuale dotazione di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, il possesso ed ogni altro elemento utile alla stima.

In considerazione della consistenza del patrimonio immobiliare, distribuito in quattro differenti comuni (uno dei quali facente parte della regione Friuli-Venezia Giulia), nell'intento di consentire alla Curatela l'inizio delle attività di vendita, si è concordato di predisporre distinte relazioni di stima relative ad immobili facenti parte dello stesso maggiore fabbricato/complesso o ricadenti nello stesso comune o costituenti fondi contigui e omogenei – sotto il profilo urbanistico – quanto ai terreni.

La presente **Consulenza Tecnica n° 12** riguarda la valutazione del:

- **Compendio immobiliare costituito da aree di terreno e fabbricati sito in Assemini (CA) località Sant'Andrea e località Su Spinesu, identificato al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 86, 90, 94, 441, 1122, 1133, 1135, 1137 e foglio 33 particelle 31, 32, 34, 50, 260, 261, 262, ricadente in Zona "D – Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali" – Sottozona "D2.4 - Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza".**

2 OPERAZIONI PERITALI

In data 26.02.2025 e 09.04.2025 sono stati effettuati due sopralluoghi presso il compendio oggetto della consulenza, rilevandone gli elementi peritali utili alla stima quali: la localizzazione sul territorio, la logistica d'accesso e al contorno, la natura del suolo, la presenza di colture in atto e/o di fabbricati, la giacitura, l'esposizione e i confini, l'eventuale presenza di opere di urbanizzazione primaria e di impianti di fornitura idrica. È stato effettuato un rilievo fotografico (**Ail. 1**) ed un rilievo planivolumetrico (**Ail. 8.1**).

Tramite ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state estratte le formalità relative alla provenienza e quelle relative agli eventuali gravami (**Ail. 2**).

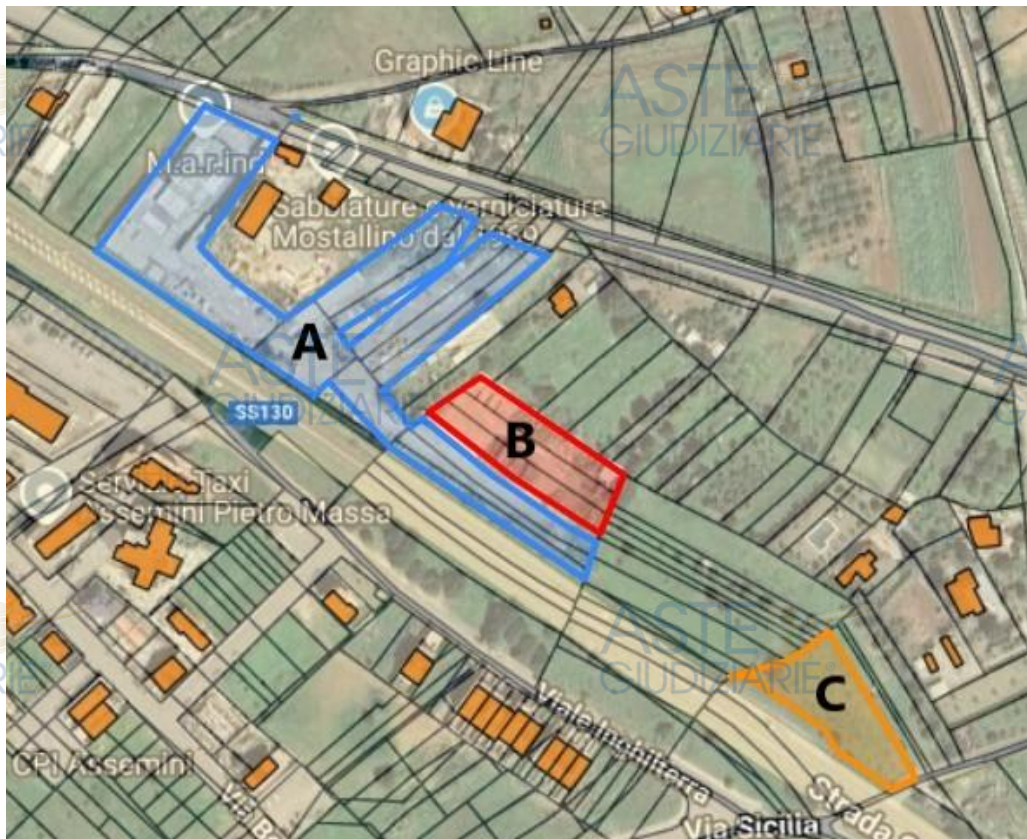
Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali storiche, alcune comprensive dei precedenti registri di partita (**Ail. 3**) e gli estratti di mappa (**Ail. 4**).

Presso il Comune di Assemini, previa istanza, sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica (**Ail. 5**) e le pratiche urbanistiche giacenti (**Ail. 7**) e sul portale istituzionale sono stati estratti gli strumenti urbanistici vigenti sulla zona nella quale ricade il compendio (**Ail. 6**).

È stata infine effettuata una comparazione tra lo stato attuale e lo stato assentibile, con una proposta schematica di sanatoria (**Ail. 8.2**).

3 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica è costituito da un'area di terreno distinta in tre settori non confinanti tra loro, ricadenti nella medesima zona urbanistica (Zona D - Sottozona D2.4), siti in Assemini (CA), parte in località **Sant'Andrea** (settori "A" e "B") e parte in località **Su Spinesu** (settore "C"). Tale compendio è localizzato a ridosso del centro abitato, a Est di questo e a Nord Est rispetto alla S.S. 130. Di seguito si riporta una foto estratta dall'applicazione *StimatrixForMaps* sovrascritta dallo scrivente.



In **All. 1.1**, con l'ausilio dell'applicazione *GoogleEarth*, si rappresenta la posizione del sito sul territorio.

Al fine di una più agevole lettura, i tre settori sono di seguito descritti distintamente.

Settore "A"

Il settore "A" è costituito dalle aree individuate nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle 86, 90, 94, 441, 1122, 1133, 1135 e 1137 e al foglio 33 particelle 34, 261 e 262.

Per raggiungere il sito provenendo da Cagliari si percorre la S.S. 130 sino al km 9,700, per poi svoltare sulla destra in corrispondenza dei cartelli per Sestu, Oristano e S.S. 131 nella strada *Is Canaleddu* – strada intercomunale Assemini-Sestu, da percorrere per circa 270 metri, rilevando sulla destra l'accesso carrabile al fondo in esame, che



ricade sul mappale 1122. Circa 140 metri più avanti è presente un altro accesso carrabile che ricade sui mappali 1135 e 1137.

Il terreno ha forma irregolare, meglio evincibile dalla foto aerea precedentemente citata nella quale è rappresentata in colorazione azzurra. Ha giacitura piana e orizzontale, sostanzialmente alla stessa quota della strada *Is Canaleddus*.

All'interno dell'area si trovano una serie di fabbricati, che verranno descritti nel seguito, attualmente destinati a deposito e vendita di materiali per l'edilizia.

Le parti d'area libere sono destinate in parte al transito dei mezzi ed in parte vi sono stoccati materiali edili di vario genere.

L'intero settore "A" è recintato ed i due accessi sono protetti da cancelli carrabili in struttura metallica, entrambi ad un'anta con movimentazione scorrevole.

L'area, nelle zone ove sono presenti i fabbricati, è pavimentata, parte in conglomerato cementizio e parte in conglomerato bituminoso, entrambe significativamente degradate. La restante parte dell'area è in terra battuta.

Il settore è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario collegati alle reti pubbliche.

I confini (vedi estratto di mappa in **All. 4** e sovrapposizione foto aerea con mappa catastale in **All. 1.1**), percorrendo il settore in senso orario a partire dal lato strada *Is Canaleddus*, sono i seguenti:

- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 25, con la particella 1867 del foglio 25, di fatto costituente fascia di rispetto della strada *Is Canaleddus*; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie aperte con accesso protetto dal cancello carrabile sopra descritto
- a Nord-Ovest, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 25, con la particella 1120 del foglio 25, inedificata; il confine è materializzato da una recinzione metallica a maglie aperte
- a Sud-Ovest, in corrispondenza delle particelle 1122 e 94 del foglio 25 e 261 del foglio 33, con fascia di rispetto della S.S. 130; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Ovest, in corrispondenza della particella 90 del foglio 25, con il mappale 91 del foglio 25; il confine non è materializzato; **N.B.** tale mappale 91 è di fatto inglobato nel settore "A"
- a Sud-Est, in corrispondenza delle particelle 261, 260 e 34 del foglio 33, con le particelle 41, 40 e 39 del foglio 33; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno

- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 34 del foglio 33, con il mappale 33 del foglio 33; il confine non è materializzato; **N.B.** tale mappale 33, di fatto, collega senza soluzione di continuità il settore “A” con il settore “B”
- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 90 del foglio 25, con i mappali 8 e 9 del foglio 33; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Est, in corrispondenza della particella 1137 del foglio 25, con il mappale 8 del foglio 33; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-Est, in corrispondenza delle particelle 1133, 1135 e 1137 del foglio 25, con fascia di rispetto della strada *Is Canaleddus* nella quale è presente un cavalcavosso; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie aperte con accesso protetto dal cancello carrabile sopra descritto
- a Nord-Ovest, in corrispondenza della particella 1133 del foglio 25, con la particella 1132 del foglio 25; il confine non è materializzato; **N.B.** tale mappale 1132 è di fatto inglobato nel settore “A”
- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 94 del foglio 25, con la particella 1132 del foglio 25; il confine non è materializzato; **N.B.** tale mappale 1132 è di fatto inglobato nel settore “A”
- a Sud-Est, in corrispondenza della particella 86 del foglio 25, con la particella 1132 del foglio 25; il confine non è materializzato; **N.B.** tale mappale 1132 è di fatto inglobato nel settore “A”
- a Nord-Est, in corrispondenza delle particelle 441 e 86 del foglio 25, con fascia di rispetto della strada *Is Canaleddus*; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-Ovest, in corrispondenza delle particelle 94 e 441 del foglio 25, con la particella 79 del foglio 25; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 25, con la particella 79 del foglio 25; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Est, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 25, con la particella 79 del foglio 25; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno

La superficie catastale del settore “A” è di 10.185 mq.

Le coordinate geografiche dell’accesso principale sono:

- latitudine 39°17'26.71"N

ASTE
GIUDIZIARIE®

longitudine 9° 1'3.71"E

La quota è variabile da 10 a 11 m s.l.m.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento alla foto aerea di cui sopra, all'interno del settore "A" sono presenti i seguenti **corpi di fabbrica**:

corpo "A"

Trattasi di un locale dimensioni 3,66 x 8,63 m, altezza media 3,415 m (hmin 3,06 / hmax 3,77 m), avente struttura portante per tre lati in blocchetti cementizi (intonacati e tinteggiati all'interno) e per un lato con telaio in profilati di ferro. Il tamponamento sul lato principale è costituito da vetrate inserite in telai metallici a maglia quadrilatera. La copertura, ad una falda, è in pannelli tipo sandwich sorretti da un'orditura metallica.

All'interno è presente un impianto elettrico e di illuminazione.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito espositivo di materiali e attrezzature per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 31,59 mq - volume 107,88 mc.

corpo "B"

Trattasi di un locale dimensioni 2,59 x 5,26 m, altezza media 3,595 m (hmin 3,33 / hmax 3,86 m) avente struttura portante per tre lati in blocchetti cementizi (intonacati e tinteggiati all'interno) e per un lato con telaio in profilati di ferro. Il tamponamento sul lato principale è costituito da vetrate inserite in telai metallici a maglia quadrilatera e da un contro infisso costituito da un elemento in lamiera grecata (scorrevole su guida superiore e inferiore) della stessa dimensione del prospetto. La copertura, ad una falda, è in pannelli tipo sandwich sorretti da un'orditura metallica.

All'interno è presente un impianto elettrico e di illuminazione.

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

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito espositivo di materiali e attrezzature per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 13,62 mq - volume 48,96 mc.

corpi “C”, “D”, “E”, “F”, “G” e “H”

Trattasi di un volume costituito da diversi corpi di fabbrica fusi fra loro e verosimilmente edificati ed ampliati in periodi differenti.

Il **corpo “C”** ha dimensioni 5,15 x 16,31 m, altezza media 3,105 m (hmin 2,86 / hmax 3,55 m) avente struttura portante in blocchetti cementizi e copertura a due falde in lamiera grecata. All'interno esiste una partizione in muratura ed è presente un impianto elettrico e di illuminazione. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito e vendita di materiali e attrezzature per l'edilizia, uffici e servizi igienici. Dati planivolumetrici: superficie 84,00 mq - volume 260,82 mc.

Il **corpo “D”** ha dimensioni 0,82 x 16,31 m, altezza 2,86 m ed è una semplice copertura costituente una canale di raccolta di acque meteoriche nella quale incidono le falde dei corpi “C” ed “E”, di fatto raccordati in tal maniera. Dati planivolumetrici: superficie 13,37 mq - volume 38,24 mc.

Il **corpo “E”** ha forma ad L composta da tre settori, dimensioni: 5,90 x 18,61 m (sup. 109,80 mq, altezza media 3,80 m (hmin 3,09 / hmax 4,51 m); 6,77 x 16,31 m (sup. 110,42 mq, altezza media 3,49 m (hmin 2,47 / hmax 4,51 m); 2,30 x 3,94 m (sup. 9,06 mq, altezza media 4,125 m (hmin 3,74 / hmax 4,51 m). La struttura portante è in blocchetti cementizi e copertura a due falde asimmetriche, in lamiera grecata. All'interno esiste una partizione in muratura ed è presente un impianto elettrico e di illuminazione. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito e vendita di materiali e attrezzature per l'edilizia, uffici e servizi igienici. Dati planivolumetrici: superficie 229,28 mq - volume 839,98 mc.

Il **corpo “F”** ha dimensioni 3,95 x 6,49 m, altezza media 4,15 m (hmin 3,74 / hmax 4,56 m) avente struttura portante in blocchetti cementizi e copertura a due falde in lamiera grecata. All'interno è presente un impianto elettrico e di illuminazione. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali e attrezzature per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 25,64 mq - volume 106,41 mc. La copertura in lamiera grecata sporge lateralmente e sul lato libero, così da costituire una tettoia a forma di “L”, della superficie complessiva di 30,28 mq.

Il **corpo “G”** ha dimensioni 6,10 x 11,40 m, altezza media 3,42 m (hmin 3,10 / hmax 3,74 m), struttura portante in blocchetti cementizi (intonacati e tinteggiati all'interno). La copertura, ad una falda, è in lamiera grecata sorretta da un'orditura metallica.

All'interno è presente un impianto elettrico e di illuminazione. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a uffici a servizio dell'attività di rivendita di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 69,54 mq - volume 237,83 mc.

corpo "H"

Trattasi di una tettoia a forma di "L" composta da due settori, dimensioni 2,30 x 1,30 m e 6,04 x 9,10 m, superficie totale 57,95 mq. Tale tettoia risulta costituita da un'unica falda avente altezza minima 3,10/3,25 m e massima 4,55 m, realizzata in lamiera grecata sorretta da profilati in ferro a sezione scatolata. La tettoia è in continuità con la tettoia del corpo "G". Al momento del sopralluogo lo spazio sottostante è adibito a deposito di materiali e attrezzature per l'edilizia.

corpo "I"

Trattasi di una tettoia dimensioni 8,71 x 11,90 m, superficie totale 95,81 mq. Tale tettoia risulta costituita da un'unica falda avente altezza minima 4,55 m e massima 5,01 m, realizzata in lamiera grecata sorretta da travi reticolari in ferro. Al momento del sopralluogo lo spazio sottostante è adibito a manovra e a deposito di materiali e attrezzature per l'edilizia.

corpo "L"

Trattasi di un locale deposito dimensioni 8,50 x 17,12 m, altezza media 3,02 m (hmin 2,75 / hmax 3,29 m) avente struttura portante in blocchetti cementizi e copertura a una falda in lamiera grecata sorretta da profilati in ferro. La copertura sborda sul lato Nord Est per 1,5 m costituendo una tettoia. L'accesso è costituito da un elemento in lamiera grecata scorrevole su guida superiore. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 145,52 mq - volume 439,47 mc; tettoia 12,75 mq.

corpo "M"

Trattasi di un locale deposito composto da due corpi distinti: il primo ha dimensioni 20,50 x 18,00 m e altezza 3,29 m; il secondo è una tettoia chiusa su due lati non adiacenti e ha dimensioni 5,95 x 6,00 m e altezza 3,29 m. Entrambe le coperture sono costituite da un'unica falda realizzata in lamiera grecata sorretta da profilati in ferro a sezione scatolata e sostegni verticali in ferro. I tamponamenti del primo corpo sono costituiti su tre lati da elementi in laterizio, mentre il quarto lato è libero. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: primo corpo - superficie 369,00 mq - volume 1.214,01 mc; tettoia - 35,70 mq.

corpo "N"

Trattasi di un locale deposito dimensioni 9,30 x 12,00 m, altezza media 3,075 m (hmin 2,90 / hmax 3,25 m) avente struttura portante in travi reticolari e profilati in ferro sorretti da pilastri in ferro. La copertura è in lamiera grecata, a una falda. I tamponamenti sono

costituiti da elementi in lamiera grecata. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 111,60 mq - volume 343,17 mc.

corpo "O"

Trattasi di un locale deposito dimensioni 11,50 x 3,05 m, altezza media 2,685 m (hmin 2,45 / hmax 2,92 m) avente struttura portante in profilati in ferro e copertura in lamiera grecata a una falda. Il tamponamento sul lato di confine è in muratura, negli altri tre lati è costituito da elementi in lamiera grecata. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di attrezzature per l'edilizia e per alimentazione elettrica (caricabatterie) dei macchinari. Dati planivolumetrici: superficie 35,08 mq - volume 94,19 mc.

corpo "P"

Trattasi di un locale deposito dimensioni 3,67 x 2,92 m, altezza media 3,415 m (hmin 3,29 / hmax 3,54 m) avente struttura portante in profilati in ferro e copertura a una falda in lamiera grecata. I tamponamenti sono costituiti da un cancello in ferro a un'anta sul lato principale e da lamiera grecata sugli altri lati. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di attrezzature per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 10,72 mq - volume 36,61 mc.

corpo "Q"

Trattasi di un locale deposito dimensioni 9,75 x 5,59 m, altezza media 3,32 m (hmin 3,10 / hmax 3,54 m) avente struttura portante in profilati in ferro e copertura a una falda in lamiera grecata. I tamponamenti sono costituiti da due cancelli in ferro sul lato principale e da lamiera grecata sugli altri lati. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 54,50 mq - volume 180,94 mc.

corpo "R"

Trattasi di un locale deposito dimensioni 11,90 x 6,00 m, altezza media 3,505 m (hmin 3,47 / hmax 3,54 m) avente struttura portante in profilati in ferro e copertura a una falda in lamiera grecata. I tamponamenti sono costituiti da lamiera grecata con accesso sul lato principale costituiti da un elemento mobile scorrevole. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 71,40 mq - volume 250,26 mc.

corpo "S"

Trattasi di una tettoia dimensioni 6,00 x 5,00, superficie totale 30,00 mq. Tale tettoia risulta costituita da un'unica falda avente altezza 3,54 m, realizzata in lamiera grecata sorretta da un telaio in tubi *Innocenti*. Al momento del sopralluogo lo spazio sottostante è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

corpo “T”

Trattasi di un locale deposito dimensioni 10,25 x 5,60 m, altezza media 3,37 m (hmin 3,11 / hmax 3,63 m) avente struttura portante costituita da telai in profilati in ferro e copertura in lamiera grecata, a una falda. I tamponamenti sono costituiti da lamiera grecata. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 57,40 mq - volume 193,44 mc.

corpo “U”

Trattasi di una tettoia dimensioni 23,02 x 5,60 m, superficie totale 128,91 mq, altezza media 3,37 m (hmin 3,11 / hmax 3,63 m). Tale tettoia è realizzata in lamiera grecata sorretta da un telaio in profilati in ferro. Al momento del sopralluogo lo spazio sottostante è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

In **All. 1.2** il report fotografico del settore “A” ed in **All. 8.1** le planimetrie e le sezioni dei corpi di fabbrica con una foto identificativa degli stessi.

Il settore “A” è in possesso della società -

-

*

Settore “B”

Il settore “B” è costituito dalle aree individuate nel Catasto Terreni al foglio 33 particelle 31, 32 e 260.

Tale settore è intercluso e non ha accessi diretti dalle pubbliche vie. Risulta in continuità con il settore “A” attraverso la particella 33 del foglio 33 che, seppure non oggetto del procedimento ed in capo a terzi, è di fatto “inglobata” nel compendio oggetto di stima.

Si anticipa che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Assemini (vedi § 7) risulta rappresentata, in un titolo edilizio, una servitù di passaggio giacente sul mappale 10, che collega il mappale 260 alla strada *Is Canaleddu*. Di tale servitù, però, non risulta traccia negli atti estratti dal Servizio di Pubblicità Immobiliare, né risulta materializzata sul posto.

Il terreno ha forma sub-trapezoidale, giacitura piana e si trova sostanzialmente alla stessa quota dei settori “A” e “C”.

Il fondo è in terra battuta e vi risulta presente una tettoia, insistente sulla particella 260, avente dimensioni 8,17 x 9,08 m, superficie 74,18 mq, realizzata in lamiera grecata sorretta da profilati in ferro. Sotto di essa vi sono stoccati materiali edili di vario genere, così come sul terreno circostante.

Il settore “B”, nel suo insieme, confina (vedi estratto di mappa in **All. 4** e sovrapposizione foto aerea con mappa catastale in **All. 1.1**):

- a Nord-Ovest con la particella 9 del foglio 33, edificata; il confine è materializzato da recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-Ovest con le particelle 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del foglio 33, inedificate; il confine è materializzato da recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Est con le particelle 259, 258, 257, 256 e 39 del foglio 33, inedificate; il confine è materializzato da recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Ovest con la particella 33 del foglio 33, inedificata e attualmente di fatto “inglobata” al terreno in esame; il confine non è materializzato

La superficie catastale del settore “B” è di 2.200 mq.

Le coordinate sono:

- latitudine 39°17'22.29"N
- longitudine 9° 1'8.34"E

La quota è variabile da 10 a 11 m s.l.m.

In **All. 1.3** il report fotografico del settore “B” e in **All. 8.1** la planimetria e la sezione della tettoia con una foto identificativa della stessa.

Il settore “B” è in possesso della società -

-

*

Settore “C”

Il settore “C” è costituito dall’area individuata nel Catasto Terreni al foglio 33 particella 50.

Per raggiungere il sito provenendo da Cagliari si percorre la S.S. 130 sino al km 9,700, per poi svoltare sulla destra in corrispondenza dei cartelli per Sestu, Oristano e S.S. 131 nella strada *Is Canaleddus* – strada intercomunale Assemini-Sestu, da percorrere per circa 570 metri, per poi svoltare ancora sulla destra e percorrere questa strada per circa 195 metri e, infine, svoltare di nuovo sulla destra e percorrere questa strada per circa 70 metri rilevando sulla destra il fondo in esame. Si precisa che benché quest’ultima strada incroci la S.S. 130, **la segnaletica e cartellonistica stradale ne vieta sia l’ingresso, sia l’uscita.**

Il terreno ha forma sub-trapezoidale, giacitura piana e orizzontale e si trova sostanzialmente alla stessa quota delle porzioni “A” e “B”.

Il fondo è incolto e ricoperto di vegetazione spontanea e alcuni alberi tipici delle essenze mediterranee (olivastri, mandorli, ecc.).

Il settore “C” confina (vedi estratto di mappa in **All. 4** e sovrapposizione foto aerea con mappa catastale in **All. 1.1**)

- a Nord-Ovest con le particelle 42, 41, 40, 39, 256, 257 e 258, inedificate; il confine è materializzato da una recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-est con la particella 51, inedificata; il confine è materializzato da una recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Est con strada vicinale; il confine è materializzato da una recinzione metallica costituita da profilati scatolati, verniciati, con parte apribile che consente l'accesso al fondo
- a Sud-Ovest con la particella 707 sulla quale insistono una fascia di rispetto della S.S. 130, una piazzola per la sosta d'emergenza e una porzione della S.S. 130.

La superficie catastale del settore “C” è di 1.820 mq.

Le coordinate geografiche dell'accesso da strada sono:

- latitudine 39°17'17.92"N
- longitudine 9° 1'15.09"E

La quota è variabile da 9 a 10 m s.l.m.

In **All. 1.4** il report fotografico del settore “C” e in **All. 8.1** la planimetria e la sezione della tettoia con una foto identificativa della stessa.

*

4 IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE**Foglio 25 particella 86**

Visura catastale storica in **All. 3.1.**

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	86
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.03.95 (395 mq)
reddito	dominicale € 1,84 / agrario € 0,71
intestato	-

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n. - in atti dal 27/10/2004 (n. 7623.1/1977).*

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di -I in atti dal 09/04/2008.*

La Particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	86
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.04.60 (460 mq)
reddito	dominicale € 2,14 £ 4.140 / agrario € 0,83 £ 1.610

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n. - in atti dal 27/10/2004 (n. 7623.1/1977)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la "nuova" **Particella 86** identificata come all'attualità.

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella aveva la seguente intestazione:

- - - Comproprietario
- -- Comproprietario

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Comproprietario
- Usufruttuario parziale
- Comproprietario
- Usufruttuario parziale
- Comproprietario
- Comproprietario.

N.B. si rileva che alla data dell'Impianto meccanografico non era stato inserito in atti il frazionamento del 14.12.1977.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di *Atto del 02/02/2001 Pubblico ufficiale CONTU FELICE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 337804 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 5097.1/2001 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 30/08/2001*, detta particella viene intestata a -- proprietà

1/1 in regime di comunione dei beni. N.B. si rileva che alla data della donazione accettata non era stato inserito in atti il frazionamento del 14.12.1977.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di *Atto del 02/02/2001 Pubblico ufficiale CONTU F. Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 337804 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 811 registrato in data 21/02/2001 – DONAZIONE Voltura n. 15578.1/2005 - Pratica n. -in atti dal 09/12/2005*, detta particella viene intestata a -
- -- proprietà 1000/1000. N.B. si rileva che alla data della donazione non era stato inserito in atti il frazionamento del 14.12.1977.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 27/10/2004 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n. -(n. -)*, col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 86 identificata come all’attualità**. Invariati gli intestati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di *Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 09/04/2008*, detta particella viene **intestata come all’attualità**. Invariati gli altri dati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

*

Foglio 25 particella 90

Registro di partita in **All. 3.2** e Visura catastale storica in **All. 3.3**.

Comune di Assemini (CA)

foglio 25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento n. 99/2017 – Consulenza Tecnica n. 12

particella	90
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.05.25 (525 mq)
reddito	dominicale € 2,44 £ 4.725 / agrario € 0,95 £ 1.838
intestato	—

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale deriva da *Impianto meccanografico del 14/05/1985*.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede - Repertorio n. 31092 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3391.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/02/2007*.

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella era intestata a - - Proprietà 1000/1000.

A seguito di *Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/02/2007*, detta particella viene **intestata come all'attualità**. Invariati gli altri dati.

*

Foglio 25 particella 94

Registro di partita in **All. 3.4** e Visura catastale storica in **All. 3.5**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	94
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.09.60 (960 mq)
reddito	dominicale € 4,46 / agrario € 1,74
intestato	- -

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 04/09/1972 Pratica n. CA0126430 in atti dal 18/06/2013 FRAZIONAMENTO ANAS (n. 30.1/2013)*.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 15/03/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede - Repertorio n. - - COMPRAVENDITA Nota*

presentata con Modello Unico n. 8101.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 26/03/2007.

La Particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto meccanografico aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	94
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.19.90 (1990 mq)
reddito	dominicale € 9,25 £ 17.910 / agrario € 3,60 £ 6.965

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 04/09/1972 Pratica n. CA0126430 in atti dal 18/06/2013 FRAZIONAMENTO ANAS (n. 30.1/2013)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 94** con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	ha 00.09.60 (960 mq)
reddito	dominicale € 4,46 / agrario € 1,74
Invariati gli altri dati.	

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella era intestata a - - proprietà

1000/1000. N.B. si rileva che alla data dell'impianto meccanografico del Catasto Terreni non era stato inserito in atti il frazionamento del 04/09/1972.

A seguito di *Atto del 15/03/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31359 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 26/03/2007*, detta particella viene **intestata come all'attualità. N.B.1** – la vendita viene fatta da - -che dichiara la proprietà derivata da possesso ultraventennale; tale diritto reale, non trasposto in atto pubblico, non risulta volturato in Catasto e, conseguentemente, **non esiste continuità catastale dal 14.05.1985 al 15.03.2007;** **N.B.2** si rileva che alla data della compravendita non era stato inserito in atti il frazionamento del 04/09/1972.

A seguito di *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/06/2007 Pratica n. -in atti dal 20/06/2007 (n. 71583.1/2007)*, il reddito della particella viene così variato: dominicale €

9,25 / agrario € 3,60. N.B. si rileva che alla data della variazione non era stato inserito in atti il frazionamento del 04/09/1972.

In data 18/06/2013 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO del 04/09/1972 Pratica n. - (n. 30.1/2013)*, col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 94 identificata come all’attualità**. Invariati gli intestati.

*

Foglio 25 particella 441

Visura catastale storica in **All. 3.6**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	441
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.09.35 (935 mq)
reddito	dominicale € 4,35 £ 8.415 / agrario € 1,69 £ 3.273
intestato	—

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L’identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 15/06/1977 in atti dal 17/03/1997 (n. -)*.

L’intestazione attuale deriva da *Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede - Repertorio n. 32705 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 09/04/2008*.

La Particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all’impianto meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	441
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.09.80 (980 mq)
reddito	dominicale £ 8.820 / agrario £ 3.430

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella aveva la seguente intestazione:

- -- Usufruttuario parziale
- -- Comproprietario
- - - Comproprietario
- - - Comproprietario
- - - Comproprietario.
- - - Comproprietario
- -- Usufruttuario parziale
- -- Comproprietario

N.B. si rileva che alla data dell'Impianto meccanografico non era stato inserito in atti il frazionamento del 15.06.1977 (vedi commento successivo).

In data 17/03/1997 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO del 15.06.1977 (n. -*, col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 441 identificata come all’attualità**. Invariati gli intestati.

A seguito di *Atto del 02/02/2001 Pubblico ufficiale CONTU FELICE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 337804 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 5097.1/2001 Reparto PI di - in atti dal 30/08/2001*, detta particella viene intestata a - – proprietà

1/1 in regime di comunione dei beni. Invariati gli altri dati.

A seguito di *Atto del 02/02/2001 Pubblico ufficiale CONTU F. Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. - - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 811 registrato in data 21/02/2001 – DONAZIONE Voltura n. 15578.1/2005 - Pratica n. -in atti dal 09/12/2005*, detta particella viene intestata a -o — proprietà 1000/1000. Invariati gli altri dati.

A seguito di *Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 32705 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 09/04/2008*, detta particella viene **intestata come all’attualità**. Invariati gli altri dati.

*

Foglio 25 particella 1122

Visura catastale storica in **All. 3.7.**

Comune di Assemini (CA)

foglio	25
particella	1122
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.38.40 (3840 mq)
reddito	dominicale € 17,85 / agrario € 6,94
intestato	—
	proprietà 1/1

L'identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n. - in atti dal 22/10/2004 (n. -).*

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 10/03/1989 Pubblico ufficiale FELICE CONTU Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. - - UR Sede - Registrazione n. 2385 registrato in data 24/03/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. - - Pratica n. - in atti dal 21/05/2007. N.B.* la quota di proprietà rilevata nell'atto di provenienza (**Ail. 2.7**) è di **1/2** in quanto il terreno viene acquistato in "**regime di comunione dei beni**", seppure non sia indicato il soggetto in comunione, che risulta essere - (moglie).

La particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	1122
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.54.75 (5475 mq)
reddito	dominicale € 25,45 £ 49.275 / agrario € 9,90 £ 19.163

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 04/09/1970 Pratica n. - in atti dal 22/10/2004 (n. 22170.1/1970)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la "nuova" **Particella 1122** con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	ha 00.39.60 (3960 mq)
reddito	dominicale € 18,41 / agrario € 7,16

Invariati gli altri dati.

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n. - in atti dal 22/10/2004 (n. 7623.4.1/1977)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la "nuova" **Particella 1122 identificata come all'attualità**. N.B. si rileva che alla data

del frazionamento non era stato inserito in atti il precedente frazionamento del 04/09/1970.

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella era intestata a - - proprietà 1000/1000. N.B. si rileva che alla data dell'impianto meccanografico del Catasto Terreni non era stato inserito in atti il frazionamento del 04/09/1970.

A seguito di *Atto del 10/03/1989 Pubblico ufficiale FELICE CONTU Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 311447 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 2385 registrato in data 24/03/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. - - Pratica n. - in atti dal 21/05/2007*, detta particella viene **intestata come all'attualità**. N.B. si rileva che alla data della compravendita non era stato inserito in atti il frazionamento del 04/09/1970.

In data **22.10.2004** sono stati inseriti in atti il *FRAZIONAMENTO del 04/09/1970 Pratica n. - (n. -)* e il *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n. - (n. -)*, coi quali detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la "nuova" **Particella 1122 identificata come all'attualità**. Invariato l'intestato.

*

Foglio 25 particella 1133

Visura catastale storica in **All. 3.8.**

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	1133
qualità e classe	vigneto 2
superficie	ha 00.07.05 (705 mq)
reddito	dominicale € 5,46 £ 10.575 / agrario € 3,28 £ 6.345
intestati	
	- -- Proprietà 5/63
	- - - proprietà 54/63 in regime di separazione dei beni
	- - - Proprietà 2/63
	- - - Proprietà 2/63

L'identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO* del 15/06/1977 in atti dal 17/03/1997 (n. -).

L'intestazione attuale deriva da:

- *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)* del 11/10/1981
Registrazione Volume 889 n. 86 - (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 26851/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 17/10/2007
- Atto del 20/09/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 32023 - *COMPRAVENDITA ***SUCCESSIONE SIG.RA - DECEDUTA*
 - A - *SUCC. REGISTRATA A - IL*
 - *AL N. 86 VOL. 889. SUCCESSIONE SIG.RA -*
 - *SUCCESSIONE DEL -. Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 17/10/2007 a favore di - per la quota di 54/63 in regime di separazione dei beni*
 - *Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE* del 29/07/2010
Sede - *Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 24/05/2023 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA Voltura n. - - Pratica n. - in atti dal 18/08/2023*

La particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	1133
qualità e classe	vigneto 2
superficie	ha 00.07.40 (740 mq)
reddito	dominicale £ 11.100 / agrario £ 6.660

A seguito di *FRAZIONAMENTO* del 15/06/1977 in atti dal 17/03/1997 (n. -), detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la "nuova"
Particella 1133 identificata come all'attualità.

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella era intestata a - - - proprietà 1000/1000. N.B. si

rileva che alla data dell'impianto meccanografico non era stato inserito in atti il frazionamento del 15.06.1977.

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/10/1981 Registrazione Volume 889 n. 86 - (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 17/10/2007*, detta particella viene intestata a:

- Proprietà 2/63
- Proprietà 2/63
- Proprietà 2/63
- Proprietà 3/63
- - Proprietà 9/63 Regime: bene personale
- Proprietà 9/63 Regime: bene personale
- - Proprietà 9/63 Regime: bene personale
- - Proprietà 9/63 Regime: bene personale
- Proprietà 9/63
- - Proprietà 9/63 Regime: bene personale

N.B. si rileva che alla data della denuncia non era stato inserito in atti il frazionamento del 15.06.1977.

In data 17.03.1997 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO del 15/06/1977 (n. -*, col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 1133 identificata come all’attualità**. Invariati gli intestati.

A seguito di *Atto del 20/09/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 32023 - COMPRAVENDITA ***SUCCESSIONE SIG.RA*

-
- IL GIORNO - SUCC. REGISTRATA A -
- SUCCESIONE SIG.RA - NATA
- IL - SUCCESSIONE

DEL - N. 19VOL. 1046. Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 17/10/2007, detta particella viene intestata a

-- proprietà 54/63 in regime di
separazione dei beni. Invariati gli altri dati.

A seguito di Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del
29/07/2010 Sede TWE Registrazione Volume - n. 139 registrato in data
24/05/2023 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA Voltura n. -- Pratica n.
-in atti dal 18/08/2023, detta particella viene intestata a -
-- Proprietà 5/63. Invariati gli altri dati.

*

Foglio 25 particella 1135

Registro di partita in **All. 3.9** e Visura catastale storica in **All. 3.10**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	1135
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00,06.30 (630 mq)
reddito	dominicale € 2,93 / agrario € 1,14
intestato	- -

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'**identificazione** attuale deriva da **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 06/04/2007 Pratica n.
-in atti dal 06/04/2007 (n. -).

L'**intestazione** attuale deriva da **Atto del 12/02/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA** Sede - Repertorio n. - - **COMPRAVENDITA** Nota
presentata con **Modello Unico** n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal
26/02/2007

La particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto
meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	1135
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.06.55 (655 mq)
reddito	dominicale € 3,04 £ 5.895 / agrario € 1,18 £ 2.293

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n. CA0399388 in atti dal 27/10/2004 (n. 7623.1/1977)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 1135** con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie ha 00.06.30 (630 mq)
reddito dominicale € 2,93 / agrario € 1,14
Invariati gli altri dati.

All’impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella era intestata a:

- - - Comproprietario
- - Comproprietario

N.B. si rileva che alla data dell’impianto meccanografico del Catasto Terreni non era stato inserito in atti il frazionamento del 14.12.1977.

In data 27.10.2004 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n.- (n. -)*, col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 1135 identificata come all’attualità**. Invariati gli intestati.

A seguito di *Atto del 12/02/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31206 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5134.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 26/02/2007*, detta particella viene **intestata come all’attualità**. Invariati gli altri dati.

A seguito di *VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/2007 Pratica n. - in atti dal 06/04/2007 (n. -)*, viene scritta la riserva “1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi”. Invariati gli altri dati. **N.B.** – la riserva è verosimilmente relativa alla mancata voltura del verbale di conciliazione e divisione a seguito del quale il terreno viene assegnato a - per l'intero e da questa successivamente venduto a - (vedasi § 5 provenienza e gravami).

*

Foglio 25 particella 1137

Registro di partita in **All. 3.9** e Visura catastale storica in **All. 3.11**.

Comune di Assemini (CA)
foglio 25
particella 1137

Fallimento n. 99/2017 – Consulenza Tecnica n. 12

qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.06.55 (655 mq)
reddito	dominicale € 3,04 / agrario € 1,18
intestato	- -

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale deriva da *VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/2007 Pratica n. - in atti dal 06/04/2007 (n. -)*.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 12/02/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31206 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5134.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 26/02/2007*.

La particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	25
particella	1137
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.06.80 (680 mq)
reddito	dominicale € 3,16 £ 6.120 / agrario € 1,23 £ 2.380

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 14/12/1977 Pratica n. CA0399389 in atti dal 27/10/2004 (n. 7623.1.1/1977)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la "nuova" **Particella 1137** con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	ha 00.06.55 (655 mq)
reddito	dominicale € 3,04 / agrario € 1,18
Invariati gli altri dati.	

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella era intestata a:

- - - Comproprietario
- - - Comproprietario

N.B. si rileva che alla data dell'impianto meccanografico del Catasto Terreni non era stato inserito in atti il frazionamento del 14.12.1977.

In data 27.10.2004 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO* del 14/12/1977 *Pratica n.-(n. -)*, col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 1137 identificata come all’attualità**. Invariati gli intestati.

A seguito di *Atto del 12/02/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 26/02/2007*, detta particella viene **intestata come all’attualità**. Invariati gli altri dati.

A seguito di *VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/2007 Pratica n. -in atti dal 06/04/2007 (n. -)*, viene scritta la riserva “1 - *Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi*”. Invariati gli altri dati. **N.B.** – la riserva è verosimilmente relativa alla mancata voltura del verbale di conciliazione e divisione a seguito del quale il terreno viene assegnato a - per l'intero e da questa successivamente venduto a - (vedasi § 5 provenienza e gravami).

*

Foglio 33 particella 31

Visura catastale storica in **All. 3.12.**

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	31
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.06.75 (675 mq)
reddito	dominicale € 3,14 £ 6.075 / agrario € 1,22 £ 2.363
intestato	—

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L’identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 26/04/1972 in atti dal 30/01/1997 IST.1238/97 (n. 39.2/1972)*.

L’intestazione attuale deriva da *Atto del 09/06/2006 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 19/06/2006*.

La particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	31
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.14.25 (1425 mq)
reddito	dominicale £ 12.825 / agrario £ 4.988

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 26/04/1972 in atti dal 30/01/1997 IST.1238/97 (n. 39.2/1972)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la "nuova"

Particella 31 con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	ha 00.06.75 (675 mq)
reddito	dominicale € 3,14 £ 6.075 / agrario € 1,22 £ 2.363

Invariati gli altri dati.

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni in data **14.05.1985** detta particella era intestata a

- -- Comproprietario
- - Comproprietario

N.B. si rileva che alla data dell'impianto meccanografico del Catasto Terreni non era stato inserito in atti il frazionamento del 26.04.1972.

In data 30.01.1997 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO del 26.04.1972 IST.1238/97 (n. -)*, col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la "nuova" **Particella 31 identificata come all'attualità**. Invariati gli intestati.

A seguito di *SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/11/1978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 1914 - UR Sede -(CA) Registrazione n. - registrato in data 12/12/1978 - VERBALE D'ESTRAZIONE DI QUOTA Voltura n. - - Pratica n. 270376 in atti dal 20/05/2003*, detta particella viene intestata a- - -

Proprietà 1/1. Invariati gli altri dati.

A seguito di *Atto del 09/06/2006 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA Nota presentata con*

Modello Unico n. 17256.1/2006 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 19/06/2006, detta particella viene **intestata come all'attualità**. Invariati gli altri dati.

*

Foglio 33 particella 32

Visura catastale storica in **All. 3.13**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	32
qualità e classe	vigneto 3
superficie	ha 00.07.75 (775 mq)
reddito	dominicale € 3,40 £ 6.588 / agrario € 3,20 £ 6.200
intestato	-

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale deriva da **Impianto meccanografico** del 14/05/1985.

L'intestazione attuale deriva da Atto del 07/02/2008 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 28/02/2008.

In epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni detta particella era intestata a:

- -- Proprietà
- -- Usufruttuario parziale

A seguito di **RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO** del 19/01/1972 - RIUN. D'USUFR. - Voltura n. - - Pratica n. CA0754114 in atti dal 18/01/2008, detta particella viene intestata a - -- Proprietà 1/1.

A seguito di **DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 13/05/1975 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 228 n. 47 registrato in data 17/12/2007 - **SUCCESSIONE DI** - Voltura n. 55.1/2007 - Pratica n. - in atti dal 03/01/2008, detta particella viene intestata a:

- - Usufrutto 1/3 parziale
- - Proprietà 1/8
- - - Proprietà 1/8

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di *RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/01/1986 - RIUN.*

D'USUFR. - Voltura n. 57.1/2007 - Pratica n. CA0754249 in atti

dal 03/01/2008, detta particella viene intestata a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8
- Proprietà 1/8

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Invariati gli altri dati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/03/1998 -*

UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 228 n. 48 registrato in data 17/12/2007 - SUCC. DI - Voltura n. 60.1/2007 - Pratica n.

- in atti dal 03/01/2008, detta particella viene intestata a:

- Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Invariati gli altri dati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2004 -*

UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 228 n. 50 registrato in data 17/12/2007 - SUCC. - Voltura n. 62.1/2007 - Pratica n. CA0754792

in atti dal 03/01/2008, detta particella viene intestata a:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-- Proprietà 1/42

-- Proprietà 1/42

-- Proprietà 1/42

-- Proprietà 1/42

- - Proprietà 2/42

--Proprietà 6/42

- Proprietà 6/42

- - Proprietà 6/42

- - Proprietà 6/42

- - - Proprietà 6/42

- - Proprietà 6/42

Invariati gli altri dati.

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

A seguito di *Atto del 07/02/2008 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 32579 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. -8 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 28/02/2008*, detta particella viene **intestata come all'attualità**. Invariati gli altri dati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

*

Foglio 33 particella 34

Visura catastale storica in **All. 3.14**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	34
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.06.00 (600 mq)
reddito	dominicale € 2,79 £ 5.400 / agrario € 1,08 £ 2.100
intestato	—

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

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale deriva da **Impianto meccanografico del 14/05/1985**.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31092 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3392.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/02/2007*.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni detta particella era intestata a:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
-- Comproprietario
-- Comproprietario

ASTE GIUDIZIARIE®

A seguito di Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/07/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 864 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20482.1/2003 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 22/07/2003, detta particella viene intestata a - - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Invariati gli altri dati.

A seguito di Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31092 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3392.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/02/2007, detta particella viene **intestata come all'attualità**. Invariati gli altri dati.

*

Foglio 33 particella 50

Visura catastale storica in **All. 3.15**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	50
qualità e classe	vigneto 2
superficie	ha 00.18.20 (1820 mq)
reddito	dominicale € 14.10 / agrario € 8,46
intestato	-

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale deriva da FRAZIONAMENTO del 28/09/1967 Pratica n. -in atti dal 04/05/2011 (n. -).

L'intestazione attuale deriva da Atto del 06/09/2012 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede - Repertorio n. 38037 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 10/09/2012.

La particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33

particella	50
qualità e classe	vigneto 2
superficie	ha 00.30.05 (3.005 mq)
reddito	dominicale € 23,28 £ 45.075 / agrario € 13,97 £ 27.045

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 28/09/1967 Pratica n. CA0194947 in atti dal 04/05/2011 (n. 48.1/2011)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 50** con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	ha 00.30.05 (3.005 mq)
reddito	dominicale € 23,28 £ 45.075 / agrario € 13,97 £ 27.045

All’impianto meccanografico del Catasto Terreni in data **14.05.1985** detta particella era intestata a -. N.B. si rileva che alla data dell’impianto meccanografico del Catasto Terreni non era stato inserito in atti il frazionamento del 28.09.1967.

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/06/1984 - US Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 945 n. 67 registrato in data 06/12/1984 - Voltura n. 529.1/1985 in atti dal 17/03/1997*, detta particella viene intestata a - - Proprietà 1000/1000 N.B. si rileva che alla data della denuncia non era stato inserito in atti il frazionamento del 28.09.1967.

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/2002 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 115 n. 12 registrato in data 31/07/2002 - SUCCESSIONE DI - Voltura n. -*

Pratica n. 284941 in atti dal 12/08/2002, detta particella viene intestata a:

- - Proprietà 2/21
- - Proprietà 2/21
- -- Proprietà 2/21
- Proprietà 2/21
- Proprietà 2/21
- - Proprietà 2/21
- Proprietà 2/21
- Proprietà 7/21

N.B. si rileva che alla data della denuncia non era stato inserito in atti il frazionamento del 28.09.1967.

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)* del 18/05/2010 -
UU. Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 9990 n. 1038 registrato in data
17/05/2012 - SUCCESSIONE DI - Voltura n. 10719.1/2012 -

Pratica n. -in atti dal 18/06/2012, detta particella viene intestata a:

- - Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7
- - Proprietà 1/7
- Proprietà 1/7
- - - Proprietà 1/7
- - Proprietà 1/7

N.B. si rileva che alla data della denuncia non era stato inserito in atti il frazionamento del 28.09.1967.

In data 04.05.2011 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO del 28/09/1967 Pratica n.-*, col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” **Particella 50 identificata come all’attualità**. Invariati gli intestati.

A seguito di *Atto del 06/09/2012 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 38037 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19503.1/2012 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 10/09/2012, detta* particella viene **intestata come all’attualità**. Invariati gli altri dati.

*

Foglio 33 particella 260

Visura catastale storica in **All. 3.16**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	260
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.07.50 (750 mq)
reddito	dominicale € 3,49 £ 6.750 / agrario € 1,36 £ 2.625
intestato	- -
	proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L’identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 26/04/1972 in atti dal 30/01/1997 IST.1238/97 (n. 39.2/1972)*.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 09/06/2006 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17257.1/2006 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 19/06/2006.*

La particella deriva da una più vasta che in epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni aveva la seguente identificazione:

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	31
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.14.25 (1.425 mq)
reddito	dominicale £ 12.825 / agrario £ 4.988

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 26/04/1972 in atti dal 30/01/1997 - (n.*

*-, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la **Particella 260 identificata come all'attualità.***

All'Impianto meccanografico del Catasto Terreni, in data **14.05.1985** detta particella era intestata a:

- - Comproprietario
- Comproprietario

N.B. si rileva che alla data dell'impianto meccanografico del Catasto Terreni non era stato inserito in atti il frazionamento del 26.04.1972.

In data 30.01.1997 è stato inserito in atti il *FRAZIONAMENTO del 26.04.1972 /IST.1238/97 (n. -),* col quale detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la **Particella 260 identificata come all'attualità.** Invariati gli intestati.

A seguito di *SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/11/1978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 1914 Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 4396 registrato in data 12/12/1978 - Voltura n. - in atti dal 05/05/1997,* detta particella viene intestata a -
-. Invariati gli altri dati.

A seguito di *Atto del 18/06/1997 Pubblico ufficiale DETTORI GIUSEPPINA Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. - in atti dal 06/11/1998,*

detta particella viene intestata a - - Proprietà
1000/1000. Invariati gli altri dati.

A seguito di *Atto del 09/06/2006 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 29966 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17257.1/2006 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 19/06/2006*, detta particella viene **intestata come all'attualità**. Invariati gli altri dati.

*

Foglio 33 particella 261

Visura catastale storica in **All. 3.17**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	261
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.04.70 (470 mq)
reddito	dominicale € 2,18 £ 4.230 / agrario € 0,85 £ 1.645
intestato	-

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale deriva da *Impianto meccanografico del 14/05/1985*.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31092 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/02/2007*.

In epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni detta particella era intestata a -- Proprietà 1000/1000.

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/1993 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 1194 n. 65 registrato in data 10/06/1994 - SUCCESSIONE Voltura n. - - Pratica n. 286781 in atti dal 03/06/2003*, detta particella viene intestata a:

- - - Proprietà 1/6
- - Proprietà 1/6
- -- Proprietà 4/6.

Invariati gli altri dati. **N.B.** - dagli atti di provenienza si rileva un'incongruenza nella successione consistente nel trasferimento della quota di proprietà di 1/2 in capo a

- mentre nell'atto di accettazione tacita dell'eredità viene indicata la quota dell'intero (vedasi § 5 PROVENIENZA).

A seguito di *Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31092 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3393.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/02/2007*, detta particella viene **intestata come all'attualità**. Invariati gli altri dati.

*

Foglio 33 particella 262

Registro di partita in **All. 3.18** e Visura catastale storica in **All. 3.19**.

Comune di	Assemini (CA)
foglio	33
particella	262
qualità e classe	seminativo 2
superficie	ha 00.04.70 (470 mq)
reddito	dominicale € 2,18 £ 4.230 / agrario € 0,85 £ 1.645
intestato	—
	proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
annotazione	passaggi intermedi da esaminare

L'identificazione attuale deriva da *Impianto meccanografico del 14/05/1985*.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31092 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/02/2007*.

In epoca antecedente all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni detta particella era intestata a:

- - Proprietà 1/4
- - Proprietà 1/4
- - Usufruttuario parziale
- - Proprietà 1/4
- - Proprietà 1/4

A seguito di *Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 31092 - COMPRAVENDITA Nota presentata con*

Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/02/2007, detta
particella viene **intestata come all'attualità**. Invariati gli altri dati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





5 **PROVENIENZA E GRAVAMI**



PROVENIENZA



Foglio 25 particella 86



Trascrizione del 02.03.2001, in Cagliari, Reg. Gen. 7360, Reg. Part. 5097 (All. 2.10)

Con **atto di donazione accettata** del **02.02.2001** a rogito notaio CONTU Felice rep.

- dona a -

- in regime di comunione legale la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 86 di ha 00.03.95.**



Trascrizione del 09.04.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 12647, Reg. Part. 8587 (All. 2.29)

Con **atto di compravendita** del **14.03.2008** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.

-vende a -

-**in separazione dei beni** la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 86 di ha 00.03.95.** Nella Sezione D della nota è scritto: *Vulture mancanti - Immobile di riferimento: 1.1 Repertorio dell'atto notarile -; Data dell'atto 02/02/2001; Rogante CONTU FELICE; DONAZIONE Nota di voltura numero 15578 del 2005 - Data di efficacia 02/02/2001; DONAZIONE.*



Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore di -**

- **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni e - per la quota di 1/2

del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in

regime di separazione dei beni, con il quale i signori -

- hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento

di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 86 are 3 centiare 95.



- **Annotazione del 27.05.2020, in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.37), per *Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.***
atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 555/2020, **sulla Trascrizione del 12.11.2014** Reg. Part. 22339, si annota che “con **Sentenza n. -(R.G. n. - - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor - dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1, (omissis ...) della presente nota**. **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 86.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di **Fallimento** -, contro

- Si chiede di “*accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor - nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa individuale - dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. -), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 27849, reg. part. 22339, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...)*”. **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 86.

*

Foglio 25 particella 90

Trascrizione del 27.04.1968, in Cagliari, Reg. Gen. 7067, Reg. Part. 5634 (All. 2.1)

Con **atto di compravendita** del **09.04.1968** a rogito notaio SABA Antonio, il Sig. - vende a - la **proprietà** del terreno seminativo in Assemini regione “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 90 di are 05.25.**

Trascrizione del 06.02.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 4899, Reg. Part. 3391 (All. 2.16)

Con **atto di compravendita** del **11.01.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, - vende a -

- **in separazione dei beni** la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 90 di ha 00.05.25.**

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore di -**

- **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni e -per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**
- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
- hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 90 are 5 centiare 25.

- **Annotazione del 27.05.2020, in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.37)**, per ***Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.*** atto giudiziaro del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 555/2020, **sulla Trascrizione del 12.11.2014** Reg. Part. 22339, si annota che “**con Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. - - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l’inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor -, dell’atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all’atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all’unità negoziale 1, (omissis ...) della presente nota**. **N.B.** tra gli immobili di cui all’unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 90.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(**All. 2.36**), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di **Fallimento**

- con sede in - contro
- Si chiede di “**accertare e dichiarare l’inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor**

-, nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa individuale -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 27849, reg. part. -, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...). **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 90.

*

Foglio 25 particella 94

Trascrizione del 22.03.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 12116, Reg. Part. 8101 (titolo All. 2.22 e nota All. 2.23)

Con **atto di compravendita** del **15.03.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, - vende a -
- in separazione dei beni la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 94 di ha 00.19.60. N.B.** la parte venditrice dichiara il possesso *ultraventennale, pacifico, pubblico, continuo ed ininterrotto, anche se non confortato da alcuna sentenza dichiarativa dell'intervenuta usucapione.*

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore di -**
- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**
 -per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
 -hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 94 are 9 centiare 60.

- Annotazione del 27.05.2020, in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.37), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.**
 atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio -
sulla Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. -, si annota che "*con Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. - - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di*

proprietà del signor -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.-Racc. n. 14755) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1, (omissis ...) della presente nota". N.B. tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 94.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di **Fallimento**

- con sede in -, contro

- Si chiede di "accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi

degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor

- nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa

individuale- dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen.

27849, reg. part. 22339, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...)". N.B. tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 94.

*

Foglio 25 particella 441

Trascrizione del 02.03.2001, in Cagliari, Reg. Gen. 7360, Reg. Part. 5097 (All. 2.10)

Con **atto di donazione accettata** del **02.02.2001** a rogito notaio CONTU Felice rep.

- - dona a -

-in regime di comunione legale la quota di 1/1 della **proprietà**

del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 441 di ha 00.09.35.**

Trascrizione del 09.04.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 12647, Reg. Part. 8587 (All. 2.29)

Con **atto di compravendita** del **14.03.2008** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.

- - vende a -

- **in separazione dei beni** la quota di 1/1 della **proprietà**

del terreno in Assemini località “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25**, **particella 441 di ha 00.09.35**.

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore di -**

- **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni e -per la quota di 1/2

del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in

regime di separazione dei beni, con il quale i signori - e

- hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 441 are 9 centiare 35.

• **Annotazione del 27.05.2020, in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466**

(All. 2.37), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.**

atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 555/2020,

sulla Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. 22339, si annota che “con

Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. - - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato

l’inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor -, dell’atto di costituzione del

fondo patrimoniale di cui all’atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina

Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- con il quale

sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all’unità negoziale 1, (omissis ...) della presente nota”. **N.B.** tra gli immobili di cui all’unità

negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 441.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a**

trascrizione del Tribunale di Cagliari, rep. -, a favore di **Fallimento**

- con sede in -, contro

-. Si chiede di “**accertare e dichiarare l’inefficacia ai sensi**

degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor

-, nei confronti del Fallimento dell’omonima impresa

individuale -, dell’atto di costituzione del fondo patrimoniale

di cui all’atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data

12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 27849, reg. part. -, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...). **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 441.

*

Foglio 25 particella 1122

Trascrizione del 29.03.1989, in Cagliari, Reg. Gen. 8288, Reg. Part. 6564 (All. 2.7)

Con **atto di vendita** del **10.03.1989** a rogito notaio CONTU Felice vol. 31640,
- in regime di comunione dei
beni vende a - - **in regime di comunione**
dei beni la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno agricolo in Assemini località
“Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 77 di ha 00.54.75.**

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio
-, **a favore di -**
- **per la quota di 1/4 del diritto di proprietà** in regime di
separazione dei beni e - per la quota di 1/4
del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**
-per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in
regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
-hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento
di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1122
are 38 centiare 40 (ex mappale 77 di are 54 centiare 75 frazionato in data 04.09.1970).

- **Annotazione del 27.05.2020, in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.37), per Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.**
atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 555/2020,
sulla Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. -, si annota che “con
Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. -- All. 2.38) il Giudice ha dichiarato
l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di
proprietà del signor -, dell'atto di costituzione del
fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina
Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755) con il quale
sono stati conferiti (omissis ...) la quota pari a ½ della degli immobili di cui
all'unità negoziale 3, della presente nota”. **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità

negoziale 3 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25
particella 1122.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. -, a favore di **Fallimento**

-, contro

-. Si chiede di *“accertare e dichiarare l’inefficacia ai sensi*

degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor

- nei confronti del Fallimento dell’omonima impresa

individuale-, dell’atto di costituzione del fondo patrimoniale

di cui all’atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data

12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen.

27849, reg. part. -, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente

nota (omissis ...). N.B. tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto

al CT al foglio 25 particella 1122.

*

Foglio 25 particella 1133

Trascrizione del 12.05.1986, in Cagliari, Reg. Gen. 9663, Reg. Part. 7230 (All. 2.5)

Con **successione** per morte in data **11.10.1981** di -a, la **proprietà** del

terreno in Assemini località “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25,**

particella 87/a di are 7.05 passa a -

-

-

-.

Trascrizione del 25.09.1993, in Cagliari, Reg. Gen. 21508, Reg. Part. 15152 (All. 2.8)

Con **successione** per morte in data **23.05.1989** di -

-la **proprietà** della quota di 1/7 del terreno in Assemini località

“Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 87/a di mq 705,** passa

a-per la quota di 1/21, - per la quota di 2/63, -

- per la quota di 2/63 e -perla quota di 2/63.

Trascrizione del 11.10.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 40733, Reg. Part. 26851 (All. 2.24)

Con **atto di vendita** del **20.09.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, - per la quota di 9/63, -
 -per la quota di 9/63, -
 - per la quota di 9/63, -
 per la quota di 9/63, -per la quota di 9/63 e
 - per la quota di 9/63, vendono a -
-in regime di separazione dei beni la
quota di 54/63 della proprietà del terreno in Assemini località “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 1133 (N.B. ex 87/a) di ha 00.07.05.**

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore di -**
-per la quota di 54/126 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e - per la quota di 54/126 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**
 - per la quota di 54/63 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
 -hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1133 are 7 centiare 5.

• **Annotazione del 27.05.2020 in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466**

(**All. 2.37**), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.** atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio -
sulla Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. -, si annota che “*con Sentenza n. - (R.G. n. -- All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755) con il quale sono stati conferiti (omissis ...) la quota pari a 54/63 dell'immobile di cui all'unità negoziale 2, della presente nota (omissis ...)*”. **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 3 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1133. **N.B.** la quota riportata nella sentenza è pari all'intero, tuttavia la quota originariamente di proprietà di - è pari a 54/63.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(**All. 2.36**), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a**

trascrizione del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di -
- con sede in -, contro

- Si chiede di “*accertare e dichiarare l’inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor -, nei confronti del Fallimento dell’omonima impresa individuale-, dell’atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all’atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.-), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. -, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...).*” **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1133.

*

Foglio 25 particella 1135

Trascrizione del 11.10.1988, in Cagliari, Reg. Gen. 23020, Reg. Part. 15780 (All. 2.6)

Con **verbale di conciliazione e transazione** del **09.12.1986** ricevuto dal Giudice Istruttore Dr. CANEPA Paolo, a favore e contro -

-, -,

-e -, i

suddetti signori sono addivenuti a una divisione amichevole a seguito della quale viene attribuita a la **proprietà** del tratto di terreno in Assemini località “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 88/a**.

Trascrizione del 22.02.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 7469, Reg. Part. 5134 (All. 2.21)

Con **atto di compravendita** del **12.02.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.

-- vende a -

-in regime di separazione dei beni la quota

di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 1135 (ex 88/A) di ha 00.06.30**. **N.B.** In Catasto la voltura risulta essere effettuata contro -

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. - (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore** di -

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e -per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro** -
 - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
 - hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1135 are 6 centiare 30.

• **Annotazione del 27.05.2020 in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466**

(All. 2.37), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.**

atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio -

sulla Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. -, si annota che “con **Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. - - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato**

l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor -, dell'atto di costituzione del

fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...). **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1135.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di **Fallimento**

- con sede in -, contro

-Si chiede di “**accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor**

- nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa

individuale -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen.

27849, reg. part. -, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente

nota (omissis ...). **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1135.

*



Foglio 25 particella 1137



Trascrizione del 11.10.1988, in Cagliari, Reg. Gen. 23020, Reg. Part. 15780 (All. 2.6)

Con **verbale di conciliazione e transazione** del **09.12.1986** ricevuto dal Giudice Istruttore Dr. CANEPA Paolo, a favore e contro -

-

-, i

suddetti signori sono addivenuti a una divisione amichevole a seguito della quale viene attribuita a- la **proprietà** del tratto di terreno

in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 89/c.**



Trascrizione del 22.02.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 7469, Reg. Part. 5134 (All. 2.21)

Con **atto di compravendita** del **12.02.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.

- vende a -

- **in regime di separazione dei beni** la quota

di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 25, particella 1137 (ex 89/C) di ha 00.06.55. N.B.** In Catasto la voltura risulta essere effettuata contro -

-



Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore** di -

- **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni e - per la quota di 1/2

del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro** -

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in

regime di separazione dei beni, con il quale i signori - e

- hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento

di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1137 are 6 centiare 55.

- **Annotazione del 27.05.2020, in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466**

(All. 2.37), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.**

atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio -

sulla **Trascrizione del 12.11.2014** Reg. Part. -, si annota che "con



Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. 8931/2018 - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor - dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...)". N.B. tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1137.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993 (All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Cagliari, rep. - a favore di Fallimento

- con sede in- contro
- Si chiede di "accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor - nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa individuale-, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.4-), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 27849, reg. part.- col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...)". N.B. tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 25 particella 1137.

*

Foglio 33 particella 31

Trascrizione del 19.01.1970, in Cagliari, Reg. Gen. 887, Reg. Part. 746 (All. 2.2)

Con **certificato di denunciata successione** per morte in data **09.04.1969** di - la **proprietà** del seminativo in Assemini distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 31 are 14.25** passa a -

~~**Trascrizione del 11.10.1979, in Cagliari, Reg. Gen. 17855, Reg. Part. 14825 (All. 2.4)**~~

Con **verbale di estrazione quote** del **23.11.1978** davanti al Dr. FERRERO Gianluigi del Tribunale Civile di Cagliari, nella causa n° 4435 RAC 1970 (rep. 1914 - cron. 7729), la quota di 1/2 della **proprietà** del vigneto in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al

Catasto Terreni al **foglio 33, particella 31 are 6.75** passa da NIOI Alessandra a NIOI Giulio (già proprietario della quota di 1/2).

Trascrizione del 15.06.2006, in Cagliari, Reg. Gen. 26019, Reg. Part. 17256 (All. 2.14)

Con **atto di compravendita** del **09.06.2006** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, - vende a -
in regime di separazione dei beni - la quota di 1/1 della
proprietà del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al
foglio 33, particella 31 di ha 00.06.75.

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore di -**
-per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**
 - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori - e
 - hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 31 are 6 centiare 75.

- **Annotazione del 27.05.2020, in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.37)**, per ***Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.*** atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 5-
sulla Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. 22339, si annota che "*con Sentenza n. - (R.G. n. 8931/2018 - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...)*". **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 31.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di **Fallimento**

- con sede in - contro

- Si chiede di *“accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi*

degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor

-a, nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa

individuale -dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data

12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen.

27849, reg. part. - col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente

nota (omissis ...). N.B. tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 31.

*

Foglio 33 particella 32**Trascrizione del 22.05.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 18433, Reg. Part. 12699 (All.****2.32)**

Con **certificato di denunciata successione** del **17.12.2007** per morte in data 13.05.1975 di -, l'intero del terreno in

Assemini località “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 32**

centiare 775 passa a - per la quota di 1/8 della

nuda proprietà e di 1/8 della proprietà,- per

la quota di 1/8 della nuda proprietà e di 1/8 della proprietà, -

-per la quota di 1/8 della nuda proprietà e di 1/8 della proprietà,

- - per la quota di 1/8 della nuda proprietà e di

1/8 della proprietà, -per la quota di 1/8 della

nuda proprietà e di 1/8 della proprietà, - per la

quota di 1/8 della nuda proprietà e di 1/8 della proprietà, -

-per la quota di 1/8 della nuda proprietà e di 1/8 della proprietà,

- per la quota di 1/8 della nuda proprietà e di

1/8 della proprietà e - per la quota di 1/1

dell'usufrutto.

Trascrizione del 27.02.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 6561, Reg. Part. 4451 (All. 2.25)

Con **accettazione tacita di eredità** del **07.02.2008** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. 32579/9531 per morte in data 13.05.1975 di -

- , l'intero del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 32 centiare 775** passa a -

- per la quota di 3/24 della nuda proprietà e di 2/24 dell'usufrutto,
- per la quota di 3/24 della nuda proprietà e di 2/24 dell'usufrutto, - per la quota di 3/24 della nuda proprietà e di 2/24 dell'usufrutto, -per la quota di 3/24 della nuda proprietà e di 2/24 dell'usufrutto, -
- per la quota di 3/24 della nuda proprietà e di 2/24 dell'usufrutto, - per la quota di 3/24 della nuda proprietà e di 2/24 dell'usufrutto, - per la quota di 3/24 della nuda proprietà e di 2/24 dell'usufrutto, -
- per la quota di 3/24 della nuda proprietà e di 2/24 dell'usufrutto e - per la quota di 8/24 dell'usufrutto.

Trascrizione del 09.04.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 12710, Reg. Part. 8638 (All. 2.30)

Con **certificato di denunciata successione** del **17.12.2007** rep. 48/228/7 per morte in data 05.03.1998 di -, la quota di 1/8 della proprietà del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 32 di centiare 775**, passa a -

- per la quota di 1/56, -
- per la quota di 1/56, - per la quota di 1/56,
- per la quota di 1/56, -
- per la quota di 1/56, -
- per la quota di 1/56 e -per la quota di 1/56.

Trascrizione del 27.02.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 6562, Reg. Part. 4452 (All. 2.26)

Con **accettazione tacita di eredità** del **07.02.2008** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. - per morte in data - di -

- , la quota di 7/56 della proprietà del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 32 di are 7.75** passa a
- per la quota di 1/56, -
- per la quota di 1/56, -
- per la quota di 1/56, - per la quota di 1/56,
- per la quota di 1/56, -
- per la quota di 1/56 e -
- per la quota di 1/56.

Trascrizione del 09.04.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 12713, Reg. Part. 8641 (All. 2.31)

Con **certificato di denunciata successione** del **17.12.2007** rep. 50/228/7 per morte in data 10.07.2004 di - la quota di 8/56 della proprietà del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 32 centiare 775**, passa a -
 - per la quota di 8/168, - per la quota di 8/336, - per la quota di 8/336, --
 - per la quota di 8/336 e -
 -per la quota di 8/336.

Trascrizione del 27.02.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 6563, Reg. Part. 4453 (All. 2.27)

Con **accettazione tacita di eredità** del **07.02.2008** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. - per morte in data 10.07.2004 di -
 - la quota di 6/42 della proprietà del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 32 di are 7.75** passa a
 - per la quota di 2/42, -
 - per la quota di 1/42 in regime di separazione dei beni, -
 - per la quota di 1/42, -
 -per la quota di 1/42 e - per la quota di 1/42.

Trascrizione del 27.02.2008, in Cagliari, Reg. Gen. 6560, Reg. Part. 4450 (All. 2.28)

Con **atto di compravendita** del **07.02.2008** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.
 -- per la quota di 6/42,
 -per la quota di 6/42, -
 - per la quota di 6/42, -
 per la quota di 2/42, - per la quota di 1/42, -
 -per la quota di 1/42, -
 -per la quota di 1/42, - per la quota di 1/42, -
 - per la quota di 6/42 e -
 -per la quota di 6/42 vendono a -
in regime di separazione dei beni la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno (appezzamento agricolo) in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 32 di ha 00.07.75**.

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. 40164/14755, **a favore di -**

- **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni e - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**
- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
- hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 32 are 7 centiare 75.

- **Annotazione del 27.05.2020 in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466**

(All. 2.37), per ***Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.***

atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio -

sulla Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. 22339, si annota che “con **Sentenza n. -(R.G. n. - - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato**

l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor -, dell'atto di costituzione del

fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina

Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755) con il quale

sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità

***negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...)*”. N.B.** tra gli immobili di

cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 32.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di -

- con sede in -, contro

-. Si chiede di “**accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi**

degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor

-, nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa

individuale-, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data

12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen.

27849, reg. part. -, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente

nota (omissis ...). **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 32.

*

Foglio 33 particella 34

Trascrizione del 21.07.2003, in Cagliari, Reg. Gen. 28613, Reg. Part. 20482 (All.

2.13)

Con **decreto di trasferimento immobili** del **15.07.2003** pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Cagliari rep. -, la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 34** passa da - a -
- la proprietà è dichiarata **in comunione dei beni**.

Trascrizione del 06.02.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 4900, Reg. Part. 3392 (All. 2.17)

Con **atto di compravendita** del **11.01.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.

-- per la quota di 1/2 e -

- per la quota di 1/2 vendono a -

- **in regime di separazione dei beni** la quota di 1/1

della **proprietà** del terreno sito in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 34 are 6. N.B. 1 – Si precisa che nella Sezione D -**

Ulteriori informazioni è scritto: sul terreno risulta il seguente gravame: - Ipoteca legale esattoriale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 15 febbraio 2001 al numero 641 del registro particolare e al numero 5398 del registro generale a favore della - per la somma di lire

27.867.434 contro il - come risulta dalla visura per immobile (**All.**

2.41) l'ipoteca non risulta rinnovata nel ventennio dalla sua accensione, scaduto nel 2021. **N.B. 2** - In Catasto la voltura risulta essere effettuata contro il solo-
- per la proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. 40164/14755, **a favore di -**

- **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di

separazione dei beni e - per la quota di 1/2

del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in

regime di separazione dei beni, con il quale i signori -e

- hanno costituito un **fondo patrimoniale** mediante conferimento di più immobili tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 34 are 6.

- **Annotazione del 27.05.2020 in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.37)**, per *Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.* atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio - **sulla Trascrizione del 12.11.2014** Reg. Part. - si annota che “con *Sentenza n.-(R.G. n.- - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor - dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.-) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...)*”. **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 34.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993 (All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di **Fallimento** - con sede in - contro

- Si chiede di “*accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor -nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa individuale-, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 27849, reg. part. 22339, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...)*”. **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 34.

*

Foglio 33 particella 50

Trascrizione del 27.01.2003, in Cagliari, Reg. Gen. 3793, Reg. Part. 3196 (All. 2.12)

Con **certificato di denunciata successione** del **31.07.2002** per morte in data **05.02.2002** di - la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località “Su Spinesu” distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 50 are 30.05** passa a- per la

quota di 1/3, - per la quota di 2/21,
 - per la quota di 2/21, -
 -per la quota di 2/21, -
 per la quota di 2/21, - per la quota di 2/21,
 - per la quota di 2/21 e -
 - per la quota di 2/21.

Trascrizione del 14.08.2012, in Cagliari, Reg. Gen. 22542, Reg. Part. 17943 (All.

2.33)

Con **certificato di denunciata successione** del **17.05.2012** per morte in data **18.05.2010** di -, la quota di 1/3 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Su Spinesu" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 50 are 30.50** passa a -
 per la quota di 1/21, - per la quota di 1/21,
 - per la quota di 1/21, -
 - per la quota di 1/21, - per la quota di 1/21, - per la quota di 1/21 e -
 - per la quota di 1/21. **N.B.** nella trascrizione è riportata una superficie di are 30.50 invece di quella corretta pari a 30.05 risultante dalla trascrizione precedente e come risultante pure dalla visura storica catastale.

Trascrizione del 10.09.2012, in Cagliari, Reg. Gen. 24401, Reg. Part. 19503 (All.

2.34)

Con **atto di compravendita** del **06.09.2012** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.
 - per la quota di 1/7,
 -per la quota di 1/7, -
 - per la quota di 1/7, - per la quota di 1/7, - per la quota di 1/7, -
 - per la quota di 1/7 e - Giusta
 - per la quota di 1/7 **vendono a -**
-in regime di separazione dei beni la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Su Spinesu" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 50 are 18.20.**

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. 40164/14755, **a favore di -**

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e -per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro** -
 -per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
 -hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 50 are 18.20.

- **Annotazione del 27.05.2020 in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.37)**, per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.** atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 555/2020, **sulla Trascrizione del 12.11.2014** Reg. Part. - si annota che “con **Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. 8931/2018 - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia**, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor - dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.-) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...)”. **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 50.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993 (All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. - a favore di **Fallimento**
 - con sede in - contro
 -. Si chiede di “**accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor -, nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa individuale - dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. -, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...).**” **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 50.

*



Foglio 33 particella 260

**Trascrizione del 19.01.1970, in Cagliari, Reg. Gen. 887, Reg. Part. 746 (All. 2.2)**

Con **certificato di denunciata successione** per morte in data **09.04.1969** di -
 - la **proprietà** del seminativo in Assemini distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 31 are 14.25** passa a -.

**Trascrizione del 11.10.1979, in Cagliari, Reg. Gen. 17855, Reg. Part. 14825 (All. 2.4)**

Con **verbale di estrazione quote** del **23.11.1978** davanti al Dr. FERRERO Gianluigi del Tribunale Civile di Cagliari, nella causa n° 4435 RAC 1970 (rep. 1914 cron. 7729), la **proprietà** della quota di 1/2 del vigneto in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 260 (ex 31 sub a) are 7.50** passa da -
 - (già proprietaria della quota di 1/2) per la quota di 1/2.

**Trascrizione del 28.06.1997, in Cagliari, Reg. Gen. 15677, Reg. Part. 10525 (All. 2.9)**

Con **atto di donazione accettata** del **18.06.1997** a rogito notaio DETTORI Giuseppina rep. - dona a -
 - la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 260 are 07.50**.

**Trascrizione del 15.06.2006, in Cagliari, Reg. Gen. 26020, Reg. Part. 17257 (All. 2.15)**

Con **atto di compravendita** del **09.06.2006** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -vende a -
 - **in regime di separazione dei beni** la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 260 are 07.50**.

**Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)**

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. - **a favore** di -
 -**per la quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni e -per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro** -
 - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in



regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
 -hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento
 di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 260 are
 07.50.

- **Annotazione del 27.05.2020 in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.37)**, per *Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.* atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 555/2020, **sulla Trascrizione del 12.11.2014** Reg. - si annota che “con *Sentenza n. -(R.G. n. 8931/2018 - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor - dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. - con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...).*”. **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 260.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993 (All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. - a favore di **Fallimento**

- con sede in -, contro
 -o. Si chiede di “*accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor -, nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa individuale , dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. -, trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 27849, reg. part.- col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...).*”. **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 260.

*

Foglio 33 particella 261

Trascrizione del 20.06.2002, in Cagliari, Reg. Gen. 30117, Reg. Part. 24018 (All. 2.11)

Con **certificato di denunciata successione** del **10.06.1994** rep. 65/1194, per morte in data 11.03.1993 di - la quota di 1/2 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 261 centiare 1940** passa a -
-per la quota di 1/6, - per la
quota di 1/6 e - per la quota di 1/6.

Trascrizione del 06.02.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 4903, Reg. Part. 3395 (All. 2.20)

Con **accettazione tacita di eredità** del **11.01.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. - la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 261 are 04.70** passa da -
-a -
- per la quota di 1/3,- per la
quota di 1/3 bene personale e - per la quota di
1/3 bene personale.

Trascrizione del 06.02.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 4901, Reg. Part. 3393 (All. 2.18)

Con **atto di compravendita** del **11.01.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.
- per la quota di 1/3, -
-per la quota di 1/3 e -
- per la quota di 1/3 vendono a-

in regime di separazione dei beni - la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località "Sant'Andrea" distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 261 are 04.70**.

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore** di -
- **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni e - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro** -
-per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori -
- hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 261 are 04.70.

• **Annotazione del 27.05.2020 in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466**

(All. 2.37), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.**

atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 555/2020, sulla **Trascrizione del 12.11.2014** Reg. Part. 22339, si annota che “con **Sentenza n. -(R.G. n. - - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato**

l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor -, dell'atto di costituzione del

fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755) con il quale

sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...)”. **N.B.** tra gli immobili di

cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 261.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. 8931/2018, a favore di **Fallimento**

- con sede in -, contro

-. Si chiede di “accertare e dichiarare **l'inefficacia ai sensi**

degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor

-, nei confronti del **Fallimento dell'omonima impresa**

individuale- dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.40164 Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen.

-, **col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente**

nota (omissis ...)”. **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 261.

*

Foglio 33 particella 262

Trascrizione del 25.11.1975, in Cagliari, Reg. Gen. 15401, Reg. Part. 12795 (All. 2.3)

Con **atto di divisione** del **07.11.1975** a rogito notaio PUXEDDU Fausto rep. 14530 racc. -olo,

- **assegnano a -**,

-la **proprietà** del terreno in

Assemini regione “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 262** are **04.70**.

Trascrizione del 06.02.2007, in Cagliari, Reg. Gen. 4902, Reg. Part. 3394 (All. 2.19)

Con **atto di compravendita** del **11.01.2007** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.

--per la quota di 1/4, -

-per la quota di 1/4, -

per la quota di 1/4 e - per la quota di 1/4

vendono a - **in regime di**

separazione dei beni la quota di 1/1 della **proprietà** del terreno in Assemini località “Sant’Andrea” distinto al Catasto Terreni al **foglio 33, particella 262 are 04.70**.

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.35)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, **a favore di-**

-per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di

separazione dei beni e -per la quota di 1/2

del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in

regime di separazione dei beni, con il quale i signori -

-hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento

di più immobili, tra cui il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 262 are 04.70.

• **Annotazione del 27.05.2020, in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466**

(All. 2.37), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.**

atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio 555/2020,

sulla Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. - si annota che “con

Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. - - All. 2.38) il Giudice ha dichiarato

l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor - dell'atto di costituzione del

fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- con il quale

sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1 (omissis ...) della presente nota (omissis ...). N.B. tra gli immobili di

cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 262.

Trascrizione contro del 25.01.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993

(All. 2.36), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, rep. -, a favore di **Fallimento**

- con sede in - -, contro

-. Si chiede di “*accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi*

degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor

- *nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa*

- *dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale*

di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data

12.11.2014 (Rep. n. Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen.

col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente

nota (omissis ...). **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è il terreno in Assemini distinto al CT al foglio 33 particella 262.

*

Dall'esame degli atti di cui sopra risulta il seguente **prospetto riepilogativo** delle quote di proprietà e delle relative superfici in capo alla procedura:

foglio	particella	superficie (mq)	quota fallimento	superficie equivalente fallimento (mq)
25	86	395	1	395
25	90	525	1	525
25	94	960	1	960
25	441	935	1	935
25	1122	3.840	1/2	1.920
25	1133	705	6/7	604
25	1135	630	1	630
25	1137	655	1	655
33	31	675	1	675
33	32	775	1	775
33	34	600	1	600
33	50	1.820	1	1.820
33	260	750	1	750
33	261	470	1	470
33	262	470	1	470
totale		14.205		12.184

*



ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizione del 28.01.2016, in Cagliari, Reg. Gen. 1964, Reg. Part. 228 (All. 2.39),
dell'**ipoteca giudiziale** in data 13.04.2015 **derivante da decreto ingiuntivo**, repertorio
4329/2015 Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario Sezione Lavoro di Cagliari
con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 34.806,51 – Tasso interesse annuo 2,85%
- totale € 60.000,00, su più immobili, tra cui:

Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1

(immobile n. 25) terreno in Assemini al CT al **foglio 33 particella 31** are 6 centiare 75
(immobile n. 26) terreno in Assemini al CT al **foglio 33 particella 260** are 7 centiare 50
(immobile n. 27) terreno in Assemini al CT al **foglio 33 particella 261** are 4 centiare 70
(immobile n. 28) terreno in Assemini al CT al **foglio 33 particella 262** are 4 centiare 70
(immobile n. 29) terreno in Assemini al CT al **foglio 33 particella 34** are 6
(immobile n. 30) terreno in Assemini al CT al **foglio 33 particella 50** are 18 centiare 20
(immobile n. 31) terreno in Assemini al CT al **foglio 25 particella 90** are 5 centiare 25
(immobile n. 32) terreno in Assemini al CT al **foglio 25 particella 1135**
immobile n. 33) terreno in Assemini al CT al **foglio 25 particella 1137** are 6 centiare 55
(immobile n. 34) terreno in Assemini al CT al **foglio 25 particella 94** are 9 centiare 60
(immobile n. 35) per la quota di 1/1 terreno in Assemini al CT al **foglio 25 particella 86** are 3
centiare 95
(immobile n. 36) terreno in Assemini al CT al **foglio 25 particella 441** are 9 centiare 35
(immobile n. 39) terreno in Assemini al CT al **foglio 33 particella 32** are 7 centiare 75

Unità negoziale n. 2 per la quota di 54/63

(immobile n. 1) terreno in Assemini al CT al **foglio 25 particella 1133** are 7 centiare 05

Unità negoziale n. 3 per la quota di 1/2

(immobile n. 8) terreno in Assemini al CT al **foglio 25 particella 1122** are 38 centiare 40
a favore di , C.F.
contro in regime di separazione dei beni.

Iscrizione del 06.09.2019, in Cagliari, Reg. Gen. 25933, Reg. Part. 3785 (All. 2.40),
dell'**ipoteca giudiziale** in data 26.06.2019 **derivante da decreto ingiuntivo**, repertorio
Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Cagliari 80019410929, con la quale
viene iscritta ipoteca per capitale di € 51.029,21 - Spese € 23.970,79 - totale € 75.000,00, a
favore per la quota di 1/2

su più immobili, tra cui **Unità negoziale n. 2 immobile n. 5** terreno in Assemini distinto al CT
al **foglio 25 particella 1122** are 38 centiare 40, contro
per la quota di 1/2.



Documentazione acquisita

Tramite istanza formale è stata acquisita la seguente documentazione.

All. 5.1 – Certificato di destinazione urbanistica n. 28/2025 del 28.02.2025 - Assemini
Foglio 25 Mappali 86-90-94-441-1122-1133-1135-1137

All. 5.2 – Certificato di destinazione urbanistica n. 30/2025 del 03.03.2025 - Assemini
Foglio 33 Mappali 31-32-34-50-260-261-262

Tramite estrazione dal portale istituzionale sono stati estratti i seguenti elaborati del Piano Urbanistico Comunale

All. 6.1 – Tavola A8 I/IV (estratto significativo), riportante la sovrapposizione della zonizzazione con la mappa catastale

All. 6.2 – Norme Tecniche di Attuazione (estratto significativo)

All. 6.3 – Regolamento Edilizio (estratto significativo)

Infine, dal relativo portale è stato estratto il Report urbanistico *UrbisMap* (**All. 6.4**).

*

Normativa urbanistica

Dai C.D.U. e dalla sovrapposizione della zonizzazione con la mappa catastale si rileva che tutte le particelle catastali, e dunque il compendio in esame, ricadono nella zona omogenea D - *Insedimenti produttivi commerciali, artigianali, industriali* - **sottozona D2.4 - Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza**, regolamentata dagli articoli 57, 58, 68, 69, 70, 71, 72, 73 delle N.T.A. del P.U.C.

Per l'articolata normativa relativa a tale zona si rinvia alla lettura dei succitati articoli (**All. 6**), evidenziando tuttavia quanto di seguito esposto.

La **Subzona D2.4** costituisce un ambito di pianificazione integrata per la riqualificazione dei contesti produttivi esistenti e la localizzazione di nuovi insediamenti produttivi non compatibili con la residenza.

L'edificazione nella sottozona D2.4 è subordinata:

- all'approvazione di un **Progetto guida**, esteso all'intero ambito di pianificazione integrata (N.B. ovvero all'intera Subzona D2.4), di iniziativa pubblica e/o privata, che contenga lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, l'assetto planivolumetrico, le opere di urbanizzazione, la rete viaria, le superfici fondiarie destinate alle attività produttive e artigianali e quelle destinate al PIP, le aree da destinare a verde pubblico, i parcheggi e quant'altro necessario nell'interesse pubblico. Tale **Progetto guida** deve inoltre identificare i comparti



di attuazione dell'ambito di pianificazione integrata che costituiscono gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. **Tali comparti devono avere superficie non inferiore a 20.000 mq.**

- all'approvazione, contestuale o successiva a quella del **Progetto guida**, di un **Piano attuativo** esteso all'intero comparto (individuato nel *Progetto guida*) di cui fa parte il compendio in esame.

I principali parametri urbanistici ed edilizi della sottozona D2.4 sono i seguenti:

- all'interno del comparto i lotti devono avere superficie non inferiore a 1.500 mq
- le destinazioni d'uso consentite sono: artigianato di servizio, autorimesse, artigianali, **commerciali, deposito**, impianti tecnici di scala urbana, attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani, distributori di carburante. È consentita la costruzione dell'abitazione del custode con superficie utile massima di 95 mq e nei limiti di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione
- l'indice di utilizzazione è pari a **0,60 mq/mq**, di cui **0,10 mq/mq destinati al P.I.P.**
- il rapporto di copertura è pari a **0,30 mq/mq**
- l'altezza massima è pari a 10,50 m
- la **distanza minima dai confini** è pari a **6,00 m**, misurata con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio (articoli da 22 a 30)
- la distanza minima tra fabbricati è pari a 10,50 m, misurata con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio
- la distanza minima dal filo stradale è pari a **6,00 m**.



7 LICEITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE**Documentazione acquisita**

Tramite accesso agli atti è stata acquisita la seguente documentazione.

AII. 7.1 – Pratica edilizia n. 72/1987

- Concessione Edilizia n. 131 del 09.09.1988
- Tavola unica

AII. 7.2 – Istanza Concessione in sanatoria prot. 003639 del 01.03.1995

- Istanza di sanatoria per abusi edilizi del 01.03.1995
- Richiesta documentazione integrativa prot. 2843P del 10.07.1995
- Richiesta documentazione integrativa – sollecito prot. 2759P del 29.05.1996
- Ricevute pagamento oblazione del 30.12.1994, 13.06.1995, 25.08.1995, 19.12.1995 e 17.06.1996
- Perizia tecnica prot. 011630 del 26.06.1996
- Elaborato grafico integrativo – tavola unica – parere favorevole a condizione della Commissione Edilizia del 11.06.1997
- Concessione Edilizia n. 131 del 09.09.1988
- Tavola unica
- Concordanza al rilascio della Concessione e/o Autorizzazione in sanatoria prot. 2980P del 30.07.1997
- Comunicazione per rateizzazione oneri di urbanizzazione e costo di costruzione prot. 2980P del 30.07.1997

AII. 7.3 – Autorizzazione Edilizia n. 80/2006

- Autorizzazione Edilizia n. 80 del 13.11.2006
- Relazione tecnica
- Tavola 1
- Allegato A

AII. 7.4 – Autorizzazione Edilizia n. 21/2008

- Autorizzazione Edilizia n. 21 del 24.07.2008
- Relazione tecnica
- Tavola 1

Dall'esame della stessa risulta che nel **1987** fu costruito un capannone adibito a **deposito attrezzi agricoli**, realizzato nel mappale 1122 del foglio 25.

Tale capannone aveva dimensioni 7,00 x 18,50 m, per una superficie lorda di 129,50 mq ed era costituito da murature portanti e copertura a due falde simmetriche sbordanti lateralmente per 2,00 metri ognuna, così da ricavare due tettoie di superficie 37,00 mq ciascuna, sorrette da un telaio in pilastri e trave superiore in corrispondenza della linea di sgrondo di ogni tettoia. Al limite delle falde erano previste canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'altezza interna del capannone variava da un minimo di 3,80 m a un massimo di 4,70 m. Il volume era pari a 492,10 mc.

La superficie coperta era pari a 203,50 mq.

Nel **1995** viene presentata un'istanza di concessione in sanatoria che prevede, rispetto allo stato assentito:

- aumento delle dimensioni del capannone da 7,00 x 18,50 m (129,50 mq) a 11,30 x 18,55 m (209,62 mq)
- aumento del volume da 492,10 mc a 705,47 mc
- aumento della superficie coperta da 203,50 mq a 219,82 mq
- realizzazione di una partizione interna costituita da due vani ufficio, un vano negozio, un bagno con antibagno, un bagno con disimpegno, un box e un locale deposito, oltre a una sola tettoia dimensioni 3,35 x 18,55 m (62,14 mq)
- cambio di destinazione d'uso da "agricola" a "commerciale"
- realizzazione, sul lato Nord-Ovest del lotto, di cinque locali deposito indipendenti, di cui uno di superficie 5,25 mq (altezza 2,55 m volume 13,38 mc), quattro da 1,24 mq (altezza 2,50 m volume totale 12,40 mc)

Nell'istanza viene indicato un calcolo dell'oblazione per complessive lire 16.785.360 corrispondenti a € 866,89 distinto in quattro versamenti (lire 4.000.000 + 4 x lire/cad 3.196.340) e un calcolo degli oneri concessori per complessive lire 4.776.743, di cui lire 1.427.666 per oneri di urbanizzazione e lire 3.349.077 per costo di costruzione.

Vennero altresì prodotte le ricevute dei pagamenti dell'oblazione per l'intero dovuto, mentre non risultano presentate ricevute relativamente al versamento degli oneri di concessione.

Il Comune richiese integrazioni di elaborati e relazioni che vennero parzialmente evase con la presentazione del progetto in tavola unica e di una relazione tecnica contenente anche una dichiarazione di idoneità statica e igienico sanitaria.

Non risulta depositato l'accatastamento, peraltro non rilevato neppure in Catasto.

In data 9 luglio 1997 il Comune trasmette la nota prot. 2980 avente ad oggetto *RATEIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE E QUOTA INCIDENZA COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVI ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA DI CUI ALLA DOMANDA DEL 01.03.1995 PROT. N. 003639 PRATICA N. 355*, con la quale *comunica* al sig. l'importo da corrispondere per gli oneri concessori, rideterminato in complessive lire 8.536.572, di cui lire 4.627.883 per oneri di urbanizzazione e lire 2.911.069 per costo di costruzione, con possibilità di rateizzazione. Tale comunicazione non risulta essere stata riscontrata.

Nella stessa data 9 luglio 1997, col medesimo protocollo, il Comune trasmette una **seconda nota** avente ad oggetto *CONCORDANZA AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA*, con la quale *comunica* al sig. che l'oblazione è definita in complessive lire 15.552.680 (con

differenza in meno rispetto al versato pari a lire 1.232.680) e che la domanda di sanatoria presentata è accoglibile previa:

- presentazione delle ricevute dei versamenti degli oneri di concessione secondo quanto fissato nella *prima* comunicazione
- presentazione della denuncia di accatastamento
- presentazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la situazione preesistente all'abuso è rappresentata nel progetto di sanatoria è conforme all'ultimo progetto approvato

Allo stato attuale non risulta essere stato dato riscontro a tale richiesta.

Nel **2006** viene rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 80 del 13.11.2006 relativa alla realizzazione di una recinzione e cancello di accesso ad un lotto costituito dai mappali 31 e 260 del foglio 33, attualmente parte del settore "B". In tale progetto (**AII. 7.3**) è rappresentata, ricadente nel mappale 10 del foglio 33, una servitù di passaggio che collega il mappale 260 alla strada intercomunale Assemini – Sestu.

Non sono stati rilevati atti pubblici costituenti tale servitù.

Nel **2008** viene rilasciata l'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 21 del 24.07.2008 relativa all'ampliamento di un cavalcafosso sui terreni in Catasto al foglio 25 mappali 88/a (ora 1135) e 89/a (ora 1137). In tale zona vi è il secondo accesso al settore "A".

*

Comparazione stato assentito – stato attuale

Da quanto sopra risulta assentito il solo capannone originario di cui al titolo edilizio del 1988 (**AII. 7.1**) e risulta giacente, peraltro autorizzata sub condizione, la concessione in sanatoria del 1995 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso e costruzione di cinque locali deposito (**AII. 7.2**). Sono altresì assentite la recinzione di due mappali costituenti il settore "B" (**AII. 7.3**) e l'ampliamento del cavalcafosso (**AII. 7.4**).

Sovrapponendo lo stato attuale con quanto assentito emerge **una totale difformità** ad eccezione dell'ampliamento del cavalcafosso.

In particolare:

- il capannone edificato a seguito del titolo edilizio del 1988 e dell'istanza di concessione in sanatoria del 1995 costituisce parte dei corpi di fabbrica "C", "D", "E" e "G", ma risulta completamente difforme dalla detta istanza ed oltretutto ulteriormente ampliato e modificato nella partizione interna;
- i **cinque locali deposito non esistono più** in quanto parte del corpo di fabbrica "L";
- nei mappali 1122, 94, 441 e 260 risultano edificati, senza titolo edilizio, gli altri corpi di fabbrica descritti nel § 1;

- la recinzione e l'accesso, nonché la servitù di passaggio rappresentata nel titolo edilizio del 2006 non risultano presenti, ad eccezione di una recinzione sul lato Nord-Est del mappale 260;

Esaminando le previsioni e le prescrizioni delle NTA del PUC, **non è possibile procedere direttamente ad una sanatoria/regolarizzazione dello stato esistente** in quanto **qualunque proposta** dev'essere preceduta dalla presentazione e approvazione di un **Progetto guida** esteso all'intero ambito di pianificazione integrata, ossia all'intera zona D2.4, nella quale ricadono tutti i terreni oggetto della presente consulenza.

Tale piano potrà essere di iniziativa pubblica e/o privata, contenente quanto previsto nell'art. 71 delle NTA.

Contestualmente o successivamente all'approvazione del *Progetto guida* occorrerà predisporre e fare approvare un **Piano attuativo** esteso ad un comparto **di superficie non inferiore a 20.000 mq** e individuato nel *Progetto guida*, che potrà eventualmente contenere al suo interno i corpi di fabbrica che si intende sanare.

Oltre a ciò sarà necessario, preventivamente alla presentazione del suddetto *Piano attuativo*, **demolire le parti di fabbricati edificate in aderenza ai confini fino ad un arretramento di 6 metri dagli stessi**, così come prescritto dalla disciplina della zona D2.4.

In **All. 8.2** si rappresenta lo stato nell'ipotesi di regolarizzazione.

All'attualità, posto che non risulta presentato/approvato alcun *Progetto guida*, **non è possibile** presentare un *Piano attuativo* e, conseguentemente, neppure una pratica di accertamento di conformità dell'esistente (previa demolizione di quanto comunque non sanabile), in quanto la superficie totale del compendio oggetto di stima è di 14.205 mq, minore dei 20.000 mq necessari.

L'assegnatario dovrà dunque attivarsi per la presentazione di un *Progetto guida* e, per proporre un *Piano attuativo*, dovrà: o acquisire terreni per una superficie non inferiore a 5.795 mq nella stessa zona D2.4 o consociare terzi proprietari sempre nella stessa zona D2.4.

Il costo per tali attività edilizie ed amministrative non è allo stato attuale quantificabile in maniera analitica.

Di tali circostanze si terrà conto sotto il profilo estimativo applicando un coefficiente di decurtazione al valore di stima ricavato nell'ipotesi di aree già oggetto di *Progetto guida* e di *Piano attuativo* approvati.

Infine, in relazione all'istanza di concessione in sanatoria del 1995, si ritiene che la stessa non potrà essere oggetto di rilascio in quanto lo stato in essa rappresentato è **totalmente difforme** da quello attuale.

È doveroso segnalare che in considerazione della complessa e articolata situazione urbanistica e di liceità edilizia l'assegnatario dovrà necessariamente contattare gli uffici tecnici del Comune di Assemini per valutazioni della situazione urbanistica, che potrebbero anche differire da quelle dello scrivente.

8 STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Criteri di stima e valore unitario

Come illustrato, il compendio immobiliare ricade in un'area urbanistica non ancora edificabile in quanto necessita della presentazione di un *Progetto guida* e, successivamente alla sua approvazione, della presentazione e approvazione di un *Piano attuativo* per un comparto minimo di almeno 20.000 mq, attualmente non sussistente (**N.B.** - il compendio in esame ha una superficie di 14.205 mq).

Per tali circostanze l'area non è urbanizzata e i volumi su di essa realizzati, ad eccezione di quanto relativo alla concessione edilizia n. 131 del 09.09.1988, non risultano assentiti e non sono allo stato sanabili, proprio in virtù dell'assenza del *Progetto guida* e del *Piano attuativo*.

Parimenti, come detto, si ritiene non perfezionabile l'istanza in sanatoria prot. 00369 del 01.03.1995 anche in ragione del fatto che lo stato dei luoghi è stato trasformato in maniera assolutamente difforme da quanto rappresentato nell'istanza stessa.

Su tali presupposti, le aree di terreno costituenti il compendio verranno valutate prive di superfici e volumi ad accezione di quanto planivolumetricamente assentito con la C.E. 131/1988 e tenendo conto dei costi necessari alla demolizione quantomeno delle porzioni di superfici e volumi realizzati entro i 6 metri dai confini, ipotizzando virtualmente la salvaguardia delle restanti porzioni realizzate oltre i 6 metri.

Inoltre, è **convizione dello scrivente** che l'eventuale soggetto acquirente del compendio in esame, anche se il *Progetto guida* e il *Piano attuativo* da presentare e approvare lo prevedessero, difficilmente avrebbe interesse a salvaguardare le superfici e i volumi risultanti già in arretramento dalla fascia di 6 metri dai confini, in quanto trattasi di costruzioni di fattura costruttiva ultra-economica, che ne sconsigliano il recupero a vantaggio di una demolizione e ricostruzione ex novo.

Ciò detto, in assenza di valori comparativi relativi a terreni ubicati nella stessa zona, si è ritenuto di adottare il criterio sintetico comparativo considerando i valori CACIP per lotti "*non caratterizzati*", per tenere conto della localizzazione del compendio particolarmente favorevole (**N.B.** - a ridosso della S.S. 130), applicando una **decurtazione** che traspone economicamente i seguenti elementi estimativi sfavorevoli:

- assenza di *Progetto guida* e di *Piano attuativo*
- assenza di opere di urbanizzazione
- mancanza di superficie minima per proposta di *Piano attuativo*
- costi e oneri di demolizione dei fabbricati esistenti ad eccezione della planivolumetria di cui alla C.E. 131/1988
- frammentazione del compendio in tre settori distinti
- comproprietà (quota pro-indiviso) di alcuni mappali

Per quanto accertato il valore dei terreni CACIP “*non caratterizzati*” è di 15,00 €/mq.

Il coefficiente di decurtazione si adotta prudenzialmente nel 50%.

Ne deriva un:

Valore commerciale unitario

€/mq 7,50

*

Superficie

La superficie del compendio tiene conto delle quote di proprietà della fallita società, secondo il seguente prospetto

foglio	particella	superficie (mq)	quota	superficie equivalente (mq)
25	86	395	1	395
25	90	525	1	525
25	94	960	1	960
25	441	935	1	935
25	1122	3.840	1/2	1.920
25	1133	705	6/7	604
25	1135	630	1	630
25	1137	655	1	655
33	31	675	1	675
33	32	775	1	775
33	34	600	1	600
33	50	1.820	1	1.820
33	260	750	1	750
33	261	470	1	470
33	262	470	1	470
totale		14.205		12.184



Stima



Superficie equivalente	mq	12.184,00
Valore unitario	€/mq	7,50
Valore totale	€	91.380,00
Valore commerciale in cifra tonda	€	91.000,00

Cagliari, 7 giugno 2025

il Perito estimatore
Ing. Davide Mario CAPRA

