

GEO'S TEAM SISTEMI TERRITORIALI STUDIO ASSOCIATO

VIA EMILIO LUSSU, SNC
09170 -
ORISTANO (OR)
Partita IVA:
01034010957
Codice fiscale: 01034010957
Telefono: 3396125766
e-mail:
filippocontini69@gmail.co
m PEC:
filippoluigi.contini@geope
c.it www.geosteam.it



TRIBUNALE DI ORISTANO

Relazione di Consulenza Tecnica per stima immobiliare

Fallimento: [REDACTED] **n° 12/2022**

Giudice Delegato: Dott. Andrea Bonetti

Curatore: Dott.ssa Maria Rita Boe

Committente

TRIBUNALE DI ORISTANO SEZIONE FALLIMENTARE

Oristano, 14 dicembre 2023

Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Filippo Luigi Contini", is written over a horizontal line.



TRIBUNALE DI ORISTANO
SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di Consulenza Tecnica per stima immobiliare

Fallimento: [REDACTED] n° 12/2022

Giudice Delegato: Dott. Andrea Bonetti

Curatore: Dott.ssa Maria Rita Boe

INCARICO:

Il sottoscritto **Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI**, con studio in Oristano (OR), VIA EMILIO LUSSU n. SNC, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 542, a seguito dell'incarico ricevuto in data 4 luglio 2023 dal TRIBUNALE DI ORISTANO SEZIONE FALLIMENTARE di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Abbasanta (OR), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di rispondere ai seguenti quesiti:

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del fallimento:

I beni oggetto del fallimento sono i seguenti:

- a) Comune di Abbasanta: proprietà Civile Abitazione Via Mannu n. 36, piano S1-T, NCEU foglio 28 particella 2577, cat. A/2 classe 5, vani 8;
- b) Comune di Abbasanta: proprietà immobile in Via Iglesias n.12 piano T-1, NCEU foglio 19, particella 594 sub 1, cat. D/8;
- c) Comune di Abbasanta: proprietà civile abitazione Via Iglesias n.12 piano 1, NCEU foglio 19 particella 594, sub 2, cat.A/3 classe 1, vani 4,5;
- d) Comune di Abbasanta: terreno, pascolo arb., m² 3810, NCT foglio20 particella 83;
- e) Comune di Abbasanta: terreno, pascolo arb., m² 2890, NCT foglio20 particella 84;
- f) Comune di Abbasanta: terreno seminativo, m² 690, NCT foglio 28, particella 944;
- g) Comune di Abbasanta: terreno seminativo m² 90, NCT foglio 20, particella 1363;
- h) Comune di Abbasanta: terreno seminativo m² 1515, NCT foglio 14, particella 233;
- i) Comune di Abbasanta: terreno seminativo m² 1010, NCT foglio 14, particella 231;

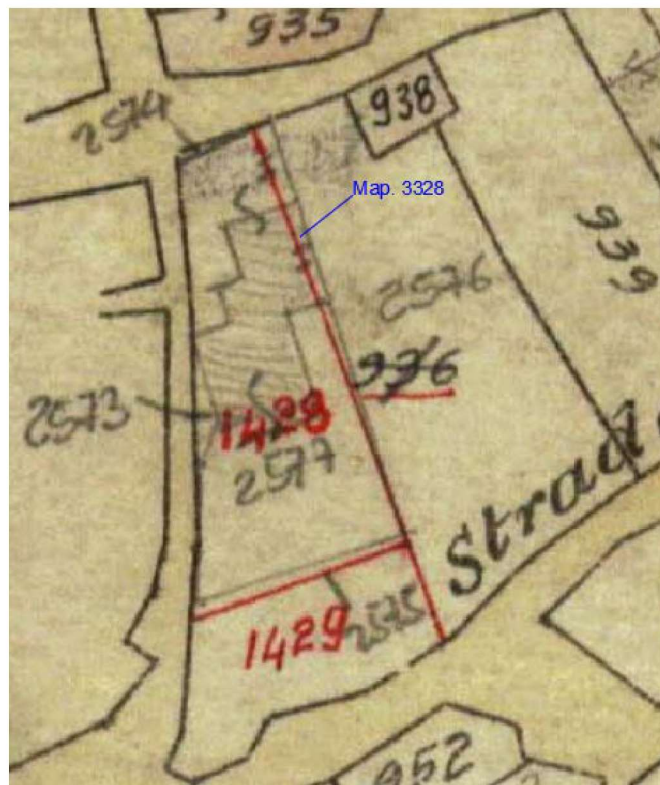
I relativi diritti reali sono i seguenti:

- a) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprieta' 1/2



Con Atto del 22/06/ [REDACTED] Notaio [REDACTED] Reg. Gen. 2631 Reg. Part. 2320 registrato a Oristano il 11/07/1974 al n. 1916 vol. 255, [REDACTED] acquista il mappale 1428 di mq. 537.

All'atto del Tipo mappale (TIPO MAPPALE del 25/08/1993 Pratica n. 155505) la geometria del lotto su cui è stata edificata l'abitazione è risultato leggermente diversa da quella del map. 1428. Ciò ha costretto il tecnico a frazionare il lotto adiacente (Map 936) staccando la particella 3328 di mq. 27 e accorpandola al nuovo mappale 2577. Su questa parte di 27 mq. [REDACTED] ha la proprietà di 1/27 acquisita con successione della Zia Pala Maria Itria, del 1971 n. 68 Vol. 304.



- TRASCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 2481 Registro Generale 3470 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 251/9990 del 22/02/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 02/09/2015 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 4419 Pubblico ufficiale ORISTANO Repertorio 1096/9990 del 30/07/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED]

LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E' ACCERTATA PER QUANTO RIGUARDA L'EX MAPPALE 1428 MA NON PER L'EX. MAPPALE 3328.

CONSIDERATO IL VENTENNIO (IL TIPO MAPPALE E' DEL 1993) LA CONTINUITA' E' ACCERTATA



- b) [REDACTED] Proprieta' 1/1
c) [REDACTED] Proprieta' 1/1

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare 3059 Registro Generale 3897 Pubblico ufficiale GIUA MARASSI HILDA Repertorio 1100/921 del 05/07/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Con questo atto [REDACTED] acquisisce dal comune il lotto su cui edificherà (concessione Edilizia N° 40 del 02/12/2002) l'immobile.

LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E' ACCERTATA

- d) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/2
e) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/2
f) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/2
g) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/2

- TRASCRIZIONE del 13/01/1970 - Registro Particolare 204 - Denuncia di Successione di [REDACTED] tramite testamento olografo pubblicato dal Notaio Mura e Reg.to in Ghilarza il [REDACTED].
- TRASCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 251/9990 del 22/02/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 02/09/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale ORISTANO Repertorio 1096/9990 del 30/07/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED]

LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E' ACCERTATA

- h) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 18/648
i) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 18/648

- TRASCRIZIONE del 13/09/1971 - Registro Particolare 4189 Successione [REDACTED] [REDACTED], del 1971 n. 68 Vol. 304
- TRASCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 2481 Registro Generale 3470 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 251/9990 del 22/02/2010 ATTO



PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED]
[REDACTED].

- TRASCRIZIONE del 18/12/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 6090/4378 del 22/11/2013 ATTO TRA
VIVI - RINUNZIA UNILATERALE A DIRITTI REALI.
- TRASCRIZIONE del 02/09/2015 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 4419
Pubblico ufficiale ORISTANO Repertorio 1096/9990 del 30/07/2015 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED]

LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E' ACCERTATA

**2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla
descrizione materiale di ciascun lotto.**

LOTTO 1

Comune: ABBASANTA (OR)
Indirizzo: Via F. Mannu n. 16 piano S1-T



Quote di proprietà

[REDACTED] (1/2 piena proprietà); [REDACTED]
(1/2 piena proprietà)

Dati catastali



- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 2577, cat. A/2, classe 5, consistenza 8, rendita € 516.66, zona urbanistica A / Centro Storico



Descrizione dell'immobile e confini

Il comune di Abbasanta è situato sull'altopiano omonimo, con una popolazione di circa 2569 abitanti, a 30 km nord-est del capoluogo di provincia, nella regione storica del Guilcer. Il territorio di Abbasanta ha una superficie di 3.985 ettari e si trova nella parte settentrionale della provincia di Oristano. Confina a nord con Norbello, a sud con Paulilatino, a est con Ghilarza e a ovest con Santulussurgiu.

La costruzione della Strada Statale 131 ha dato grande impulso alle attività commerciali e alle comunicazioni del paese. Oggi, l'economia si basa sul piccolo artigianato (lavorazione di metalli e sughero), i servizi, e l'agro-pastorale, con le aree verdi fortemente dedicate all'allevamento bovino e ovino

L'immobile si trova nella zona Est periferica del comune, nella via Mannu civico 32 (catastalmente ancora civico 16), all'incrocio con via S. Amada.



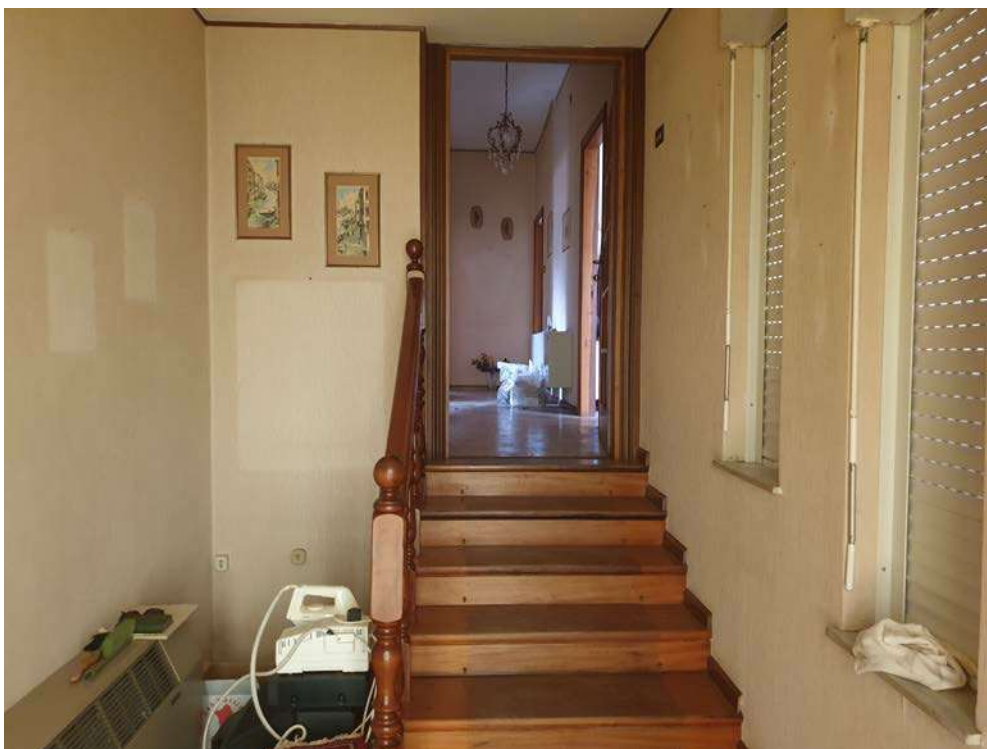
Confina a Nord con la via Mannu, a ovest con la Via S. Amada da cui si accede al Garage, A sud e ad Est con il mappale 4573 categoria C/2 di proprietà [REDACTED]. Disposto su due livelli, seminterrato e Piano terra rialzato, è stato edificato nel 1975 e riporta i caratteri generali delle abitazioni dell'epoca.



Realizzato in muratura portante, è costituito al piano terra da 5 vani principali più due bagni. Dal giardino anteriore, si accede all'ingresso principale da cui, tramite un disimpegno l'immobile si divide nella zona giorno, cucina soggiorno pranzo e servizio sulla sinistra.



Salendo 5 gradini, si accede alla zona notte dove sono ubicate 3 camere da letto e il bagno.



Il corpo di fabbrica su cui si trova la zona notte è sfalsato planimetricamente rispetto alla zona giorno e rialzato di circa un metro in quanto si trova sopra il piano scantinato a cui si accede dal disimpegno della zona giorno e dal giardino posto sulla via Mannu.



Lo scantinato si trova allo stato grezzo, tranne una parte della parete sud, placcata con piastrelle in gress, e infissi in ferro.



Nella Parte Posteriore (Sud) del fabbricato si trova un'altra parte adibita a giardino su cui, nel 1999, è stato edificato un fabbricato adibito a autorimessa con accesso dalla Via S. Amada.



Al giardino posteriore si accede dal balcone della Cucina, dal seminterrato, dal cancello posto al numero 9 della via S. Amada e appunto dall'Autorimessa.



Il tetto in Eternit poggia su solaio in latero cemento, è di tipo a capanna sui due blocchi (zona Giorno e zona notte) intervallati da uno a singola falda posto sopra il disimpegno di ingresso.

Gli infissi esterni sono doppi in alluminio con vetro camera, quelli interni in legno tamburato. L'accesso al piano seminterrato è tramite serranda in metallo sia da cortile anteriore che posteriore. Sopra l'accesso principale dell'abitazione è stata edificata un tettoia in ferro con copertura in plexiglass. Dal balcone della cucina, da cui si accede al cortile posteriore, è stata costruita un tettoia su intelaiatura in ferro, che arriva sino alla fine del fabbricato, coperta con lastre di eternit e onduline in plastica. Sotto la tettoia è stato ricavato un locale caldaia e uno spazio per il bombolone del gas.

Riscaldamento a gas, con ventilconvettori e condizionamento con pompe di calore. Nel soggiorno è presente anche il caminetto. Le rifiniture sono di tipo ordinario, i pavimenti e le placcature in gress tipico dell'epoca.

Nell'angolo sud-ovest del giardino si trova il locale Autorimessa, costruito nel 1999, edificato in Muratura, con tetto a capanna in legno e copertura in coppi, pavimento in gress, serranda in metallo per l'accesso da via S. Amada e porta in ferro lato giardino.

Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione mediocre in quanto non è mai stato ristrutturato ed è disabitato dal 2005



Impianti tecnologici

L'impianto di riscaldamento è a gas, con caldaia esterna e bombolone, la distribuzione avviene tramite ventilconvettori a pavimento. Vi sono anche 3 pompe di calore per il condizionamento. Il resto degli impianti sono quelli tipici dell'epoca di costruzione (1975).

Al momento l'immobile si trova slacciato dagli reti pubbliche di acqua e energia elettrica, in quanto non abitato da diverso tempo.

Finiture

Le finiture, tipiche dell'epoca di costruzione, sono di tipo ordinario.

Norme Piano Urbanistico

L'immobile ricade Zona A: Centro Storico - Sottozona A 1: Centro Storico Residenziale, aree dell'antico Centro storico residenziale ora assoggettate a Piano Particolareggiato.

Si allega scheda immobile

Situazione urbanistica

Non è stato reperito dal comune il titolo abilitativo, nel fascicolo edilizio è presente il progetto, la domanda protocollata per ottenere il permesso di esecuzione lavori, e la richiesta e l'autorizzazione di abitabilità. Gli estremi del titolo non sono presenti neppure nel registro delle concessioni ma considerato il rilascio della Agibilità si presuppone che il titolo fosse presente. Siamo andati a fondo e abbiamo cercato nei verbali delle commissioni edilizie dell'epoca e abbiamo trovato la commissione del 11/10/1974 che dava parere favorevole al progetto del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Pertanto reputiamo l'immobile correttamente licenziato.

L'immobile non risulta conforme al progetto presentato nel 1974. Il volume edificato è inferiore a quello assentito ed è variata forma e disposizione degli ambienti interni.

La difformità è sanabile tramite accertamento di conformità in quanto edificato anteriormente all'apposizione del vincolo del centro storico, e le difformità sono state eseguite in fase di esecuzione dei lavori.

Mentre risulta conforme il garage edificato nel 1999.



LOTTO 2

Comune: ABBASANTA (OR)
Indirizzo: VIA IGLESIAS n. 12 piano T-1



Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 594, sub. 1, cat. D/8, rendita € 4,868.00, zona urbanistica D.1 / D.1 - Industriale, artigianale
- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 594, sub. 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 227.76, zona urbanistica D.1 / D.1 - Industriale, artigianale

Descrizione dell'immobile e confini

L'immobile in oggetto ricade in via Iglesias nella zona artigianale "Pardu Prenu", al numero civico 12.

Il fabbricato confina a Nord con La Via Iglesias da cui si accede con due accessi carrabili e uno pedonale. A Est confina con il mappale 665, di proprietà [REDACTED], adibito a deposito di frutta e verdura. A Sud con il mappale 402, capannone di proprietà del comune di Abbasanta e a Ovest con il mappale 593, capannone Artigianale di proprietà [REDACTED].





L'immobile oggetto di stima è costituito da un deposito con annessi Uffici e casa del custode. Adiacente al deposito, sul lato Est, è stato realizzato un locale a rimessa macchine.



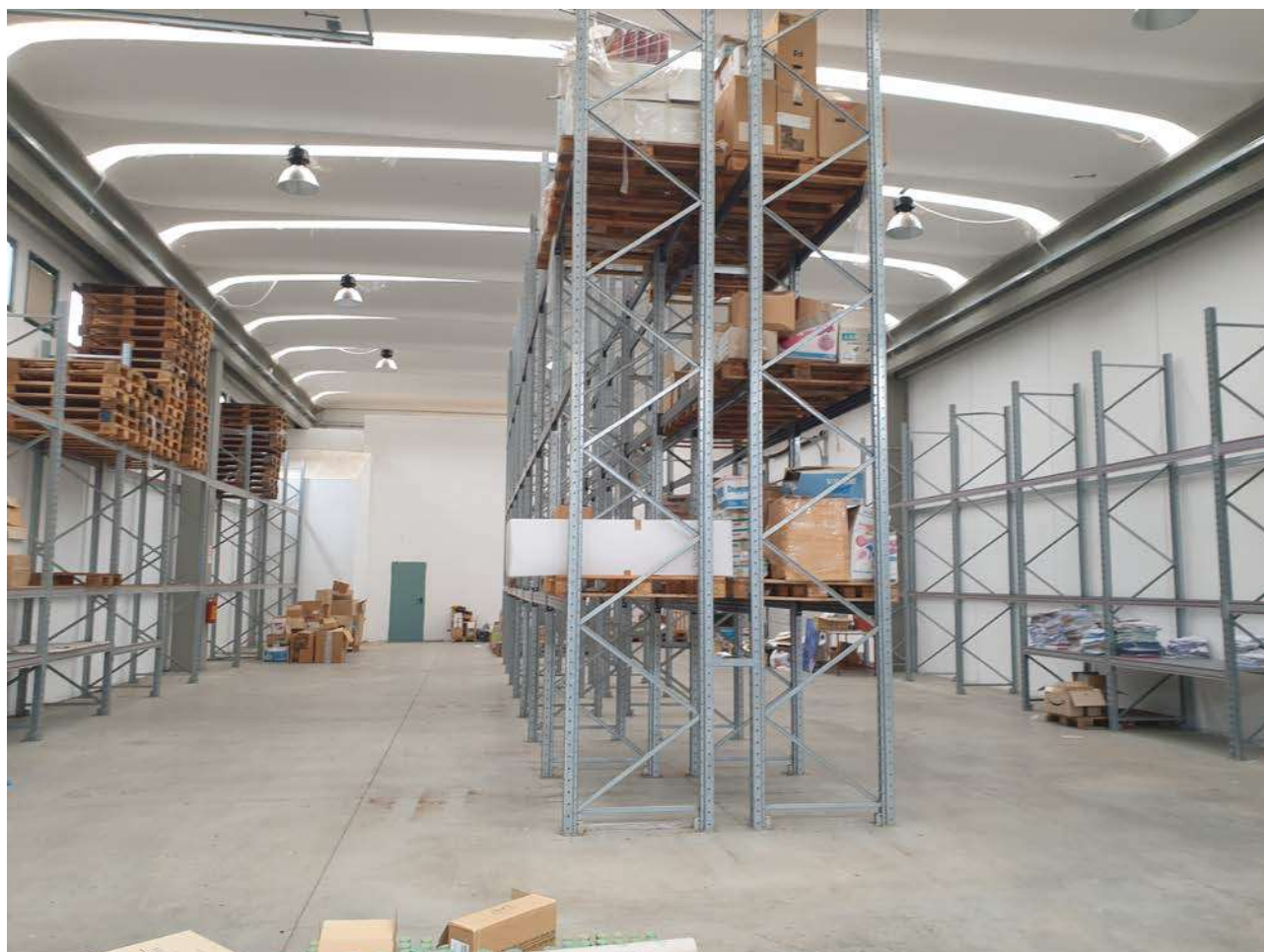
Tra il deposito e la rimessa vi è un'apertura di comunicazione che permette l'utilizzo della rimessa come ampliamento del deposito in caso di necessità.



Sul lato del fabbricato prospiciente la via Iglesias si trova l'ingresso pedonale che porta agli uffici al piano terra. Gli ambienti sono: Sala Riunioni - Ufficio della Direzione - La segreteria e un gruppo servizi. Questa parte del fabbricato si sviluppa su due piani.



Dalla zona Uffici al piano terra si accede, tramite una porta tagliafuoco, al deposito.



Al piano superiore si accede dall'esterno, lato Ovest, tramite una porta comunicante con il vano scala, e dalla zona Deposito attraverso un disimpegno. Qui troviamo gli spogliatoi e i bagni al piano terra, salendo due rampe di scale si accede al ballatoio che porta alla casa custode e ad un ulteriore Ufficio.



La struttura portante è costituita da pilastri in C.A.P. e travi portasoiaio anch'esse in C.A.P. del tipo ad H sulle quali poggiano i tegoli di copertura del tipo "Aliant" per il deposito e del tipo "Pianaliant" per il corpo uffici. Il solaio intermedio è realizzato con pannelli orizzontali in calcestruzzo precompresso. Sulla parte deposito vi sono i lucernai tra un pannello e l'altro mentre la porzione di copertura del corpo uffici è con elementi ciechi. i Tamponamenti perimetrali sono realizzati con pannelli prefabbricati in C.A.P. coibentati e rifiniti esternamente con granigliato di marmo di vari colori. Le tramezzature sono di mattoni forati da 8 cm.

Il corpo uffici è intonacato e tinteggiato con pittura semi lavabile internamente mentre il deposito no. La pavimentazione del Deposito è realizzata in CLS industriale mentre nel corpo uffici in gress. Gli infissi sono in Alluminio elettrocolorato verde canada, con doppio vetro e taglio termico.

Nei servizi igienici i vetri sono satinati. Anche i portoncini esterni sono in alluminio mentre quelle interne in legno tamburato.

La pavimentazione esterna è in calcestruzzo armato con rete metallica, la recinzione fronte strada e lato ovest è in blocchi di cls e ferro battuto mentre lato Est e posteriormente in blocchi di cls per una altezza oltre i 2 metri



L'accesso carrabile è protetto dalle intemperie con tettoia a struttura in alluminio e copertura in plexiglass a cui si accede con cancello in ferro battuto, a i due accessi carrabili si accede tramite cancello elettrico sempre in ferro battuto.

Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, non utilizzato dal 2022, è ottimo.

Impianti tecnologici

Nella copertura del fabbricato è ubicato un impianto fotovoltaico composto da n° 90 moduli e due inverter posti nel disimpegno degli spogliatoi al piano terra. La potenza dell'impianto ammonta a 7,5 KW.

E' presente un impianto TVCC composto da n° 9 telecamere esterne, internamente sono presenti in ogni ambiente rilevatori di movimento.

La struttura è riscaldata/raffreddata da un impianto di climatizzazione con n° 5 split (negli uffici) e un motore esterno. Vi è la predisposizione di ulteriori macchine nella casa del custode.

Finiture

Le finiture sono di tipo civile nel corpo uffici e industriale nel deposito

Norme Piano Urbanistico

D.1 / D.1 - Industriale, artigianale

Situazione urbanistica

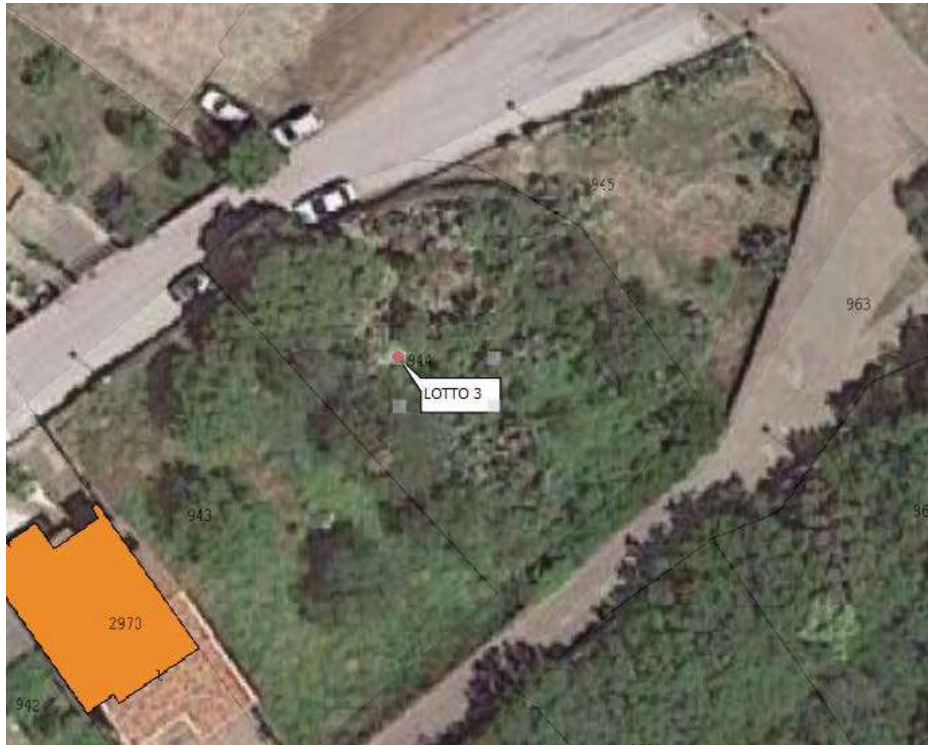
L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia.



LOTTO 3

Comune: ABBASANTA (OR)

Indirizzo: LOCALITA' MOLINOS - VIA MANNU 52



Quote di proprietà

██████████ (1/2 piena proprietà);

Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 28, particella 944, Seminativo, m² 690, classe 1, reddito dominicale € 2.14, reddito agrario € 1.07, zona urbanistica E2 / E2 - Aree Di Primaria Importanza Per La Funzione Agricolo-Produttiva

Descrizione dell'immobile e confini

Il terreno si trova ubicato tra la via Fratelli Mannu, dove c'è l'ingresso al civico 52, e la via Passeggiata Sos Molinos. L'immobile è completamente recintato da muro a secco e sui fronti stradali anche da recinzione metallica e paletti in ferro.





All'interno non vi sono alberi o piante di alcun valore, ma essendo abbandonato da almeno 10 anni vi sono piante di fico d'india e sterpaglia.



L'immobile confina, oltre che con le due strade citate , a est con il mappale 945 di proprietà [REDACTED], a Ovest con il mappale 943 intestato alla [REDACTED].



Norme Piano Urbanistico

L'immobile è ubicato IN Zona E2 / E2 - Aree Di Primaria Importanza Per La Funzione Agricolo-Produttiva a ridosso del centro storico all'interno della zona Rc / Rispetto cimiteriale

LOTTO 4

Comune: ABBASANTA (OR)
Indirizzo: LOALITA' S'ISCALA E SU CARRU



Quote di proprietà

██████████ (18/648 piena proprietà);

Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 14, particella 231, Seminatoivo, m² 1,010, classe 3, reddito dominicale € 1.56, reddito agrario € 0.78,
- Catasto Terreni, foglio 14, particella 233, Seminatoivo, m² 1,515, classe 3, reddito dominicale €. 2,35, reddito agrario €. 1,17

Descrizione dell'immobile e confini



L'immobile è ubicato nelle campagne di Abbasanta in località "S'Iscale e Su Carru" a poche centinaia di metri dal novenario di Sant' Agostino. Collocato in una zona molto frammentata in piccoli appezzamenti di terra, l'immobile ha perso parte della superficie in quanto in possesso dei sig.ri [REDACTED] da oltre un ventennio. La parte di mappale persa è quella che dava l'accesso al terreno e quindi ora risulta un lotto di dimensioni inferiori e oltretutto intercluso. La superficie residua è di circa 1925 mq. contro una superficie in atti di mq. 2525.

Il terreno è composto da un boschetto di Roverella di medio piccole dimensioni e risulta abbandonato da parecchio tempo.



Norme Piano Urbanistico

L'immobile si trova in zona E4b/F4 / Turismo Rurale

SOTTOZONA F4: PS SANT'AGOSTINO

Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti con vocazione turistica presso centri abitati rurali in cui può essere sviluppata

la destinazione ricettiva delle seconde case anche in regime di albergo diffuso.

Vedi Progetto Speciale Sant' Agostino Allegato



LOTTO 5

Comune: ABBASANTA (OR)
Indirizzo: LOALITA' MURA E FAES



Quote di proprietà

██████████ (1/2 piena proprietà);

Dati catastali

Catasto terreni foglio 20 particella 83 pascolo arborato classe 2 m² 3810 reddito dominicale € 6,89 reddito agrario € 2,95

Catasto terreni foglio 20 particella 84 porzione AA pascolo arborato classe 2 m² 339 reddito dominicale € 0,61 reddito agrario € 0,26

Porzione AB seminativo classe 3 m² 2551 reddito dominicale € 3,95 reddito agrario € 1,98

Totale superficie m² 2890



Descrizione dell'immobile e confini

L'immobile è ubicato nelle campagne di Abbasanta in località "Mura e faes" a sud del novenario di S. Agostino. Collocato in una zona molto frammentata in piccoli appezzamenti di terra.

Il terreno confina a Nord con i mappali 1428-247-146-147 delle [REDACTED] (1428) [REDACTED] (247) [REDACTED] (146) e [REDACTED] (147).

A Est con i mappali 91 e 129 della ditta [REDACTED] NATO AD OLZAI IL [REDACTED] e [REDACTED] NATA A NUGHEDU SANTA VITTORIA [REDACTED] che lo posseggono da oltre vent'anni ma non è mai stata rivendicata l'usucapione.

A Sud con i mappali 1350 e 1352 della ditta [REDACTED] e ad Ovest con i mappali 1347 e 128 rispettivamente della ditta [REDACTED] e [REDACTED].

L'accesso in origine si trovava ubicato a Sud tra i mappali 1347 e 1350 da una strada vicinale ma attualmente non utilizzabile per la presenza di vegetazione.

L'immobile si presenta con notevoli aree non coltivabili (tare) composte da alberi di roverella e zone con rocce sparse affioranti, al momento la restante superficie coltivabile viene utilizzata per la produzione di foraggio.



Norme Piano Urbanistico

L'immobile si trova in zona E4b/F4 / Turismo Rurale

SOTTOZONA F4: PS SANT'AGOSTINO

Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti con vocazione turistica presso centri abitati rurali in cui può essere sviluppata

la destinazione ricettiva delle seconde case anche in regime di albergo diffuso.

Vedi Progetto Speciale Sant' Agostino Allegato

LOTTO 6

Comune: ABBASANTA (OR)
Indirizzo: LOALITA' SU CANTARU



Dati catastali

Catasto terreni foglio20 particella 1363 seminativo classe 3 m² 90 reddito dominicale €.0,14
reddito agrario €. 0,07

Descrizione dell'immobile e confini



L'immobile è ubicato nelle campagne di Abbasanta in località "Su Cantaru" a sud del novenario di S. Agostino . Collocato in una zona molto frammentata in piccoli appezzamenti di terra.

Si tratta di un reliquato del mappale 23 nato dal frazionamento del 16/10/2003 per esproprio Abbanoa, erroneamente non inserito nella compravendita del resto del terreno. Rep. 25489 del 27/07/2020 con cui i pala vendevano alla [REDACTED].

Il reliquato ricade lungo il confine sud dell'ex map. 23 ed è completamente occupato da alberi di roverella.

Confina a Nord con il mappale 1362 del Demanio della regione Sardegna, a Est e Sud con la strada vicinale e a Ovest con il mappale 1360 della ditta [REDACTED].

Norme Piano Urbanistico

L'immobile si trova in zona E4b/F4 / Turismo Rurale

SOTTOZONA F4: PS SANT'AGOSTINO

Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti con vocazione turistica presso centri abitati rurali in cui può essere sviluppata

la destinazione ricettiva delle seconde case anche in regime di albergo diffuso.

Vedi Progetto Speciale Sant' Agostino Allegato

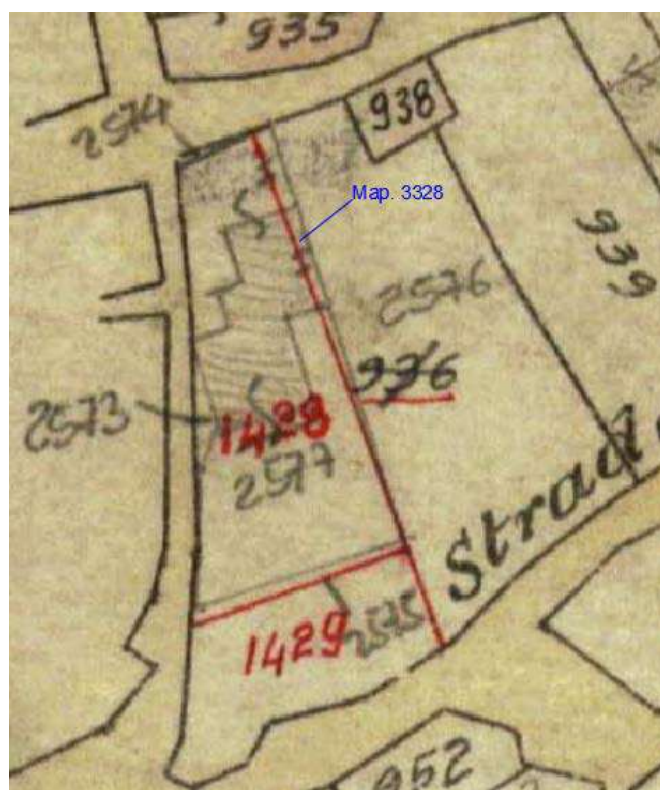


3) Procedere alla identificazione catastale del bene oggetto del fallimento.

LOTTO 1

- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 2577, cat. A/2, classe 5, consistenza 8, rendita € 516.66

Mappale Catasto Terreni originale 1428 poi con TIPO MAPPALE del 25/08/1993 Pratica n. 155505 passato Ente Urbano con map. 2577 accorpendo il mappale 3328 staccato dal mappale 936 di cui non si ha la continuità delle trascrizioni



Non risulta inoltre censito il Garage





L'IMMOBILE NON RISULTA CONFORME CATASTALMENTE IN QUANTO NON E' CENSITO IL GARAGE POSTO IN VIA S. AMADIA



LOTTO 2

- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 594, sub. 1, cat. D/8, rendita € 4,868.00
- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 594, sub. 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 227.76

Mappale catasto terreni originale Foglio 19 Mappale 491 passato al CEU con Tipo Mappale del 06/07/2004 Pratica n. OR0037667.



L'IMMOBILE RISULTA CATASTALMENTE CONFORME



LOTTO 3

- Catasto Terreni, foglio 28, particella 944, Seminatoivo, m² 690, classe 1, reddito dominicale € 2.14, reddito agrario € 1.07



LOTTO 4

Catasto Terreni, foglio 14, particella 231, Seminativo, m² 1,010, classe 3, reddito dominicale € 1.56, reddito agrario € 0.78,

- Catasto Terreni, foglio 14, particella 233, Seminativo, m² 1,515, classe 3, reddito dominicale € 2.35, reddito agrario € 1.17,

I mappali non hanno subito variazioni catastali se non quella VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1950 in atti dal 26/03/2002 proveniente dal comune A007A; trasferito al comune A007.

UNA PARTE DI CIRCA 600 MQ. E' STATA COMPLETAMENTE RECINTATA ED E' IN POSSESSO DA OLTRE VENT'ANNI DALLA DITTA [REDACTED] E [REDACTED] ma non è mai stata rivendicata l'usucapione.



LOTTO 5

Catasto terreni foglio 20 particella 83 pascolo arborato classe 2 m² 3810 reddito dominicale € 6,89 reddito agrario € 2,95

Catasto terreni foglio 20 particella 84 porzione AA pascolo arborato classe 2 m² 339 reddito dominicale € 0,61 reddito agrario € 0,26

Porzione AB seminativo classe 3 m² 2551 reddito dominicale € 3,95 reddito agrario € 1,98

±



LOTTO 6

Catasto terreni foglio20 particella 1363 seminativo classe 3 m² 90 reddito dominicale € 0,14
reddito agrario € 0,07

Nato dal FRAZIONAMENTO del mappale originario 23 ,del 16/10/2003 Pratica n. 162855 in atti
dal 16/10/2003 (n. 162855.1/2003) per esproprio.



4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto. L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico

Lotto n.1 CASA DI CIVILE ABITAZIONE:

- piena proprietà di [REDACTED] **PER 1/2**

ubicato in **ABBASANTA** alla **Via Mannu n° 16** piano S1-T; è composto da, e una abitazione civile cat. A/2 di vani 8 più un'autorimessa non censita

confina con proprietà [REDACTED] a sud, a nord con la via Mannu, con Via S. Amada ad ovest, con proprietà [REDACTED] ad est;

è riportato nel C.F. del Comune di Abbasanta al foglio 28 particella 2577

il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in quanto non è censita l'autorimessa.

Non è stato reperito dal comune il titolo abilitativo, nel fascicolo edilizio è presente il progetto, la domanda protocollata per ottenere il permesso di esecuzione lavori, e la richiesta e l'autorizzazione di abitabilità. Gli estremi del titolo non sono presenti neppure nel registro delle concessioni. Abbiamo cercato nei verbali delle commissioni edilizie dell'epoca e abbiamo trovato la commissione del 11/10/1974 che dava parere favorevole al progetto del sig. [REDACTED], considerato che è stato rilasciato il certificato di Abitabilità reputiamo l'immobile correttamente licenziato.

L'immobile non risulta conforme al progetto presentato nel 1974. Il volume edificato è inferiore a quello assentito ed è variata forma e disposizione degli ambienti interni.

La difformità è sanabile tramite accertamento di conformità in quanto edificato anteriormente all'apposizione del vincolo del centro storico, e le difformità sono state eseguite in fase di esecuzione dei lavori.

- PREZZO BASE euro 60.061,50 (euro sessantamila seicentocinquanta/50);

Valore Stimato	€.	133.470,00
Valore Abbattuto del 10%	€.	120.123,00
Valore della Quota	€.	60.061,50



Lotto n.2 CAPANNONE INDUSTRIALE:

- piena ed intera proprietà di [REDACTED] **1000/1000;**

ubicato in **ABBASANTA** alla **Via IGLESIAS n. 12 piano T-1**; è composto da due unità immobiliari, un deposito cat. D/8 composto da n°4 uffici un locale deposito e una autorimessa, e una abitazione civile cat. A/3 adibita a casa custode;

confina con Comune di Abbasanta a sud, con Via Iglesias a nord, con proprietà [REDACTED] ad ovest, con proprietà [REDACTED] ad est;

è riportato nel C.F. del Comune di Abbasanta al foglio 19 particella 594 sub 1 e 2;

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale:

Vi è concessione edilizia n. 40 del 02/12/2002, cui è conforme lo stato dei luoghi;

- PREZZO BASE euro 441.000,00 (euro Quattrocentoquarantunomila/00);

Valore Stimato	€.	490.000,00
Valore Abbattuto del 10%	€.	441.000,00
Valore della Quota	€.	441.000,00

Lotto n.3 TERRENO AGRICOLO di mq. 690:

- piena proprietà di [REDACTED] **1/2;**

ubicato in **ABBASANTA** alla **Via Mannu 52 piano T**;

confina con Passeggiata Soso Molinos a sud, con Via Mannu a nord, con il mappale 943

intestato alla ditta [REDACTED] e più ovest, con il mappale 945 di proprietà [REDACTED] e più ad est;

è riportato nel C.T. del Comune di Abbasanta al foglio 28, particella 944,

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale:

- PREZZO BASE euro 3.726,00 (euro tremilasettecentoventisei/00);

Valore Stimato	€.	8.280,00
Valore Abbattuto del 10%	€.	7.452,00
Valore della Quota	€.	3.726,00



Lotto n.4 TERRENO AGRICOLO di mq. 2525:

- piena proprietà di [REDACTED] **18/648;**

ubicato in **ABBASANTA** località "**S'Iscale e Su Carru**";

confina con Comune ditta [REDACTED]; [REDACTED] map. 298 a sud,

con ditta [REDACTED] map. 230 a nord, con proprietà [REDACTED] ad ovest, con

proprietà ditta [REDACTED]; [REDACTED] map. 235 ad est;

è riportato nel C.T. del Comune di Abbasanta al foglio 14 particella 231 - 233;

il descritto stato dei luoghi NON corrisponde all'identificazione catastale: IN QUANTO UNA PARTE DI CIRCA 600 MQ. E' STATA COMPLETAMENTE RECINTATA ED E' IN POSSESSO DA OLTRE VENT'ANNI DALLA DITTA [REDACTED] E [REDACTED]. IL LOTTO RISULTA INTERCLUSO

- PREZZO BASE euro 70,00 (euro Settanta/00) ;

Valore Stimato	€.	2.777,50
Valore Abbattuto del 10%	€.	2.499,75
Valore della Quota	€.	70,00

Lotto n.5 TERRENO AGRICOLO di mq. 6700:

- piena proprietà di [REDACTED] **1/2**

ubicato in **ABBASANTA** località "**Mura e Faes**" ;

Il terreno confina a Nord con i mappali 1428-247-146-147 delle [REDACTED] (1428)

[REDACTED] (247) [REDACTED] (146) e [REDACTED] (147).

A Est con i mappali 91 e 129 della ditta [REDACTED] NATO AD OLZAI IL

[REDACTED] e [REDACTED] NATA A NUGHEDU SANTA VITTORIA [REDACTED] che lo

posseggono da oltre vent'anni ma non è mai stata rivendicata l'usucapione.

A Sud con i mappali 1350 e 1352 della ditta [REDACTED] e ad Ovest con i mappali 1347 e

128 rispettivamente della ditta [REDACTED] e [REDACTED];

è riportato nel C.T. del Comune di Abbasanta al foglio 20 mappali 83 e 84

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale:

- PREZZO BASE euro 3.316,50 (euro tremilatrecentosedici/50);

Valore Stimato	€.	7.370,00
Valore Abbattuto del 10%	€.	6.633,00
Valore della Quota	€.	3.316,50



Lotto n.6 TERRENO AGRICOLO di mq. 90:

- piena proprietà di [REDACTED] **PER 1/2**
ubicato in **ABBASANTA** località "Su Cantaru" ;

Confina a Nord con il mappale 1362 del Demanio della regione Sardegna, a Est e Sud con la strada vicinale e a Ovest con il mappale 1360 della ditta [REDACTED];

è riportato nel C.T. del Comune di Abbasanta al foglio 20 mappale 1363.

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale:

- PREZZO BASE euro 50,00 (euro Cinquanta/00);

Valore Stimato	€.	99,00
Valore della Quota	€.	50,00

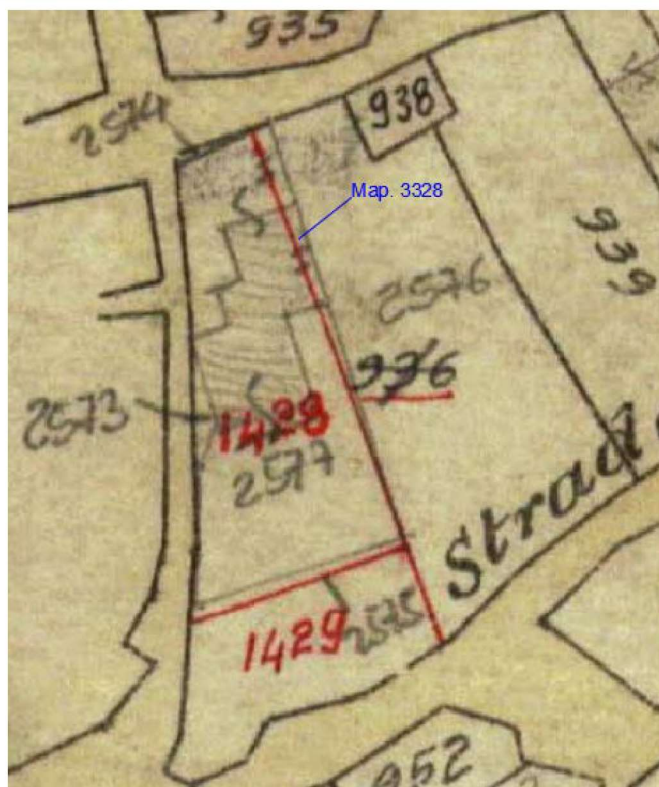


5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene oggetto del fallimento

LOTTO 1 - CASA VIA MANNU

Con Atto del 22/06/1974 Notaio Benedetto Mura Reg. Gen. 2631 Reg. Part. 2320 registrato a Oristano il 11/07/1974 al n. 1916 vol. 255, [REDACTED] acquista il mappale 1428 di mq. 537.

All'atto del Tipo mappale (TIPO MAPPALE del 25/08/1993 Pratica n. 155505) la geometria del lotto su cui è stata edificata l'abitazione è risultato leggermente diversa da quella del map. 1428. Ciò ha costretto il tecnico a frazionare il lotto adiacente (Map 936) staccando la particella 3328 di mq. 27 e accorpandola al nuovo mappale 2577. Su questa parte di 27 mq. [REDACTED] ha la proprietà di 1/27 acquisita con successione della [REDACTED], del 1971 n. 68 Vol. 304.



- TRASCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 2481 Registro Generale 3470 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 251/9990 del 22/02/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED].
- TRASCRIZIONE del 02/09/2015 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 4419 Pubblico ufficiale ORISTANO Repertorio 1096/9990 del 30/07/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED].



LOTTO 2- CAPANNONE VIA IGLESIAS

- TRASCRIZIONE del 14/07/2016 - Registro Particolare 3059 Registro Generale 3897 Pubblico ufficiale GIUA MARASSI HILDA Repertorio 1100/921 del 05/07/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Con questo atto [REDACTED] acquisisce dal comune il lotto su cui edificherà (concessione Edilizia N° 40 del 02/12/2002) l'immobile.

LOTTO 3- TERRENO VIA MANNU 52 LOCALITA' SOSO MOLINOS

LOTTO 4- TERRENO LOCALITA' "S'Iscale e Su Carru"

LOTTO 5- TERRENO LOCALITA' "Mura e Faes"

- TRASCRIZIONE del 13/01/1970 - Registro Particolare 204 - Denuncia di Successione di [REDACTED] tramite testamento olografo pubblicato dal Notaio Mura e Reg.to in Ghilarza il 14/07/1969 al n° 587.
- TRASCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 2481 Registro Generale 3470 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 251/9990 del 22/02/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED].
- TRASCRIZIONE del 02/09/2015 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 4419 Pubblico ufficiale ORISTANO Repertorio 1096/9990 del 30/07/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED].

LOTTO 6 - TERRENO LOCALITA' "Su Cantaru"

- TRASCRIZIONE del 13/09/1971 - Registro Particolare 4189 Successione Pala Maria Itria, del 1971 n. 68 Vol. 304
- TRASCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 2481 Registro Generale 3470 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 251/9990 del 22/02/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED].
- TRASCRIZIONE del 18/12/2013 - Registro Particolare 5495 Registro Generale 6866 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 6090/4378 del 22/11/2013 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA UNILATERALE A DIRITTI REALI.
- TRASCRIZIONE del 02/09/2015 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 4419 Pubblico ufficiale ORISTANO Repertorio 1096/9990 del 30/07/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI [REDACTED].



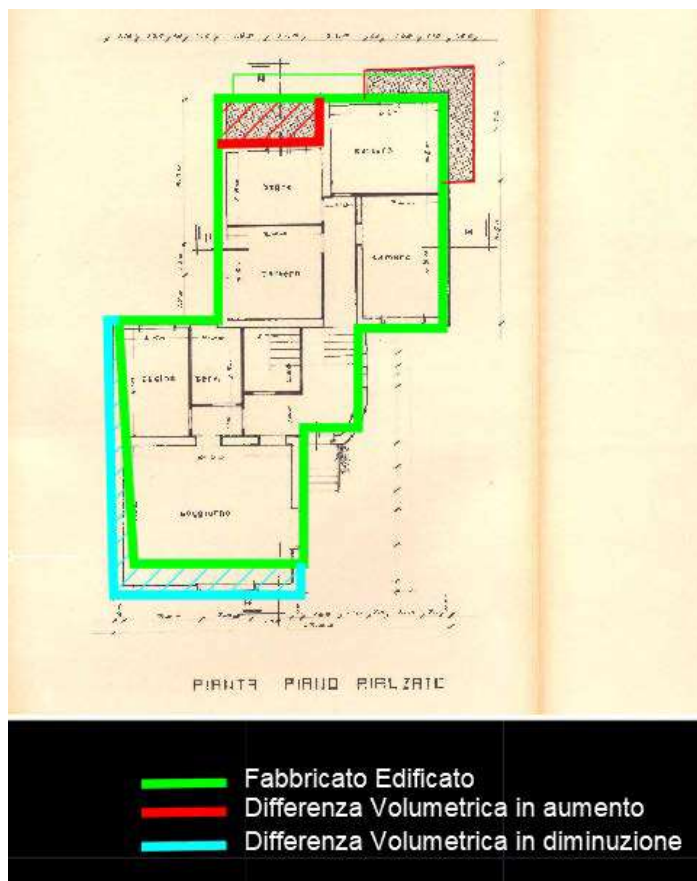
6) Verificare la regolarità del bene o dei beni del fallimento sotto il profilo edilizio ed urbanistico

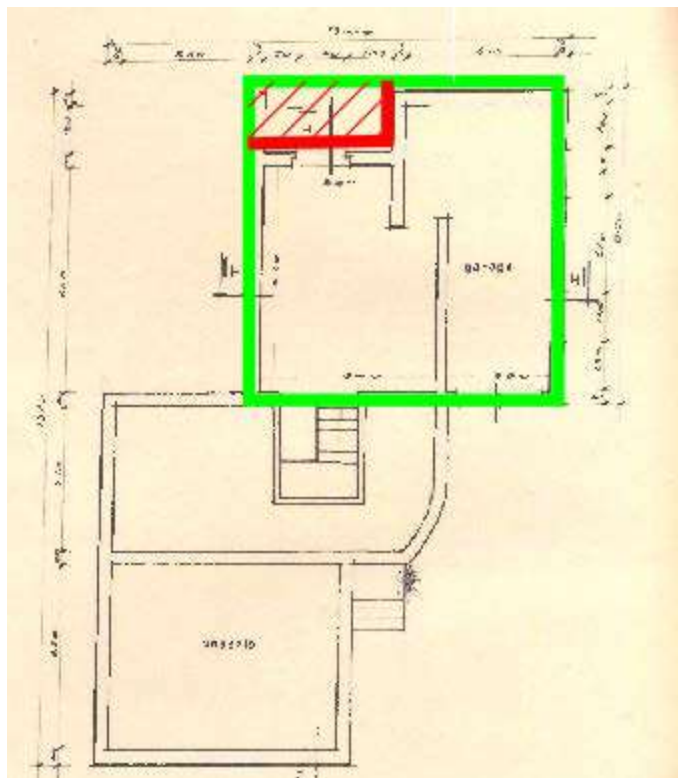
LOTTO 1 - CASA VIA MANNU

L'immobile ricade Zona A: Centro Storico - Sottozona A 1: Centro Storico Residenziale, aree dell'antico Centro storico residenziale ora assoggettate a Piano Particolareggiato.

Non è stato reperito dal comune il titolo abilitativo, nel fascicolo edilizio è presente il progetto, la domanda protocollata per ottenere il permesso di esecuzione lavori, e la richiesta e l'autorizzazione di abitabilità. Gli estremi del titolo non sono presenti neppure nel registro delle concessioni ma considerato il rilascio della Agibilità si presuppone che il titolo fosse presente. Siamo andati a fondo e abbiamo cercato nei verbali delle commissioni edilizie dell'epoca e abbiamo trovato la commissione del 11/10/1974 che dava parere favorevole al progetto del sig. [REDACTED]. Pertanto reputiamo l'immobile correttamente licenziato.

L'immobile non risulta conforme al progetto presentato nel 1974. Il volume edificato è inferiore a quello assentito ed è variata forma e disposizione degli ambienti interni.





La difformità è sanabile tramite accertamento di conformità in quanto edificato anteriormente all'apposizione del vincolo del centro storico, e le difformità sono state eseguite in fase di esecuzione dei lavori.

LOTTO 2- CAPANNONE VIA IGLESIAS

L'immobile ricade in zona D.1 / D.1 - Industriale, artigianale

- Concessione Edilizia n. 40 del 2 dicembre 2002 (domanda in data 22 novembre 2002, prot. 6328)
- Certificato di agibilità n. 2636 del 11 maggio 2004

L'immobile risulta conforme al titolo abilitativo



7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

TUTTI GLI IMMOBILI RISULTANO LIBERI

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**NON RISULTANO VINCOLI E/O ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI
IMMOBILI.**

9) Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale

GLI IMMOBILI NON RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

NON RISULTANO PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e
su eventuali procedimenti in corso

NON CI RISULTANO SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

12) Procedere alla valutazione dei beni

Vedi schede immobili allegate



13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili per la sola quota

<u>LOTTO 1 - CASA VIA MANNU</u>		
Valore Stimato	€.	133.470,00
Valore Abbattuto del 10%	€.	120.123,00
Valore della Quota (1/2)	€.	60.061,50
VALORE QUOTA € 60.061,50 <i>(euro sessantamilazerossessantuno/50)</i>		
<u>L'immobile non risulta comodamente divisibile</u>		

<u>LOTTO 2- CAPANNONE VIA IGLESIAS</u>		
Valore Stimato	€.	490.000,00
Valore Abbattuto del 10%	€.	441.000,00
Valore della Quota (1/1)	€.	441.000,00
VALORE QUOTA € 441.000,00 <i>(euro Quattrocentonquarantunomila/00)</i>		
<u>L'immobile non risulta comodamente divisibile</u>		

<u>LOTTO 3 - TERRENO VIA MANNU 52 LOCALITA' SOSO MOLINOS</u>		
Valore Stimato	€.	8.280,00
Valore Abbattuto del 10%	€.	7.452,00
Valore della Quota (1/2)	€.	3.726,00
VALORE QUOTA € 3.726,00 <i>(euro tremilasettecantoveitisei/00)</i>		
<u>L'immobile può essere comodamente divisibile mediante frazionamento</u>		



<u>LOTTO 4 - TERRENO LOCALITA' "S'Iscale e Su Carru"</u>		
Valore Stimato	€.	2.777,50
Valore Abbattuto del 10%	€.	2.499,75
Valore della Quota (18/648)	€.	70,00
VALORE QUOTA €. 70,00 (euro Settanta/00)		
<u>L'immobile può essere comodamente divisibile mediante frazionamento</u>		

<u>LOTTO 5 - TERRENO LOCALITA' "Mura e Faes"</u>		
Valore Stimato	€.	7.370,00
Valore Abbattuto del 10%	€.	6.633,00
Valore della Quota (1/2)	€.	3.316,50
VALORE QUOTA €. 3.316,50 (euro Tremilatrecentosedici/50)		
<u>L'immobile può essere comodamente divisibile mediante frazionamento</u>		

<u>LOTTO 6 - TERRENO LOCALITA' "Su cantaru"</u>		
Valore Stimato	€.	99,00
Valore della Quota	€.	50,00
VALORE QUOTA €. 50,00 (euro Cinquanta/00)		
<u>L'immobile può essere comodamente divisibile mediante frazionamento</u>		

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto al mandato conferitomi, sottoscrivo la presente relazione di stima ad evasione dell'incarico, manifestando fin da ora la più ampia e completa disponibilità in merito a qualunque dubbio delucidazione o chiarimento

Geom. Filippo CONTINI