

**Studio Tecnico  
Ettore Crobu Dottore Agronomo  
Via Rossini n° 44 Cagliari  
Tel/fax 070/4560965**

**Tribunale Ordinario di Cagliari  
Sezione Fallimenti**

**Giudice Dott. Bruno Malagoli**

**Dott. Pierpaolo Calamida – Curatore del fallimento**

**Integrazione alla  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
nel procedimento fallimentare n° 4/2020**

**Fallimento XXXXXXXXXXXXX**



**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ettore Crobu**  
**Agronomo**  
**Via Rossini n° 44**  
**09128 CAGLIARI**  
**TEL./FAX 070 4560965**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**Sezione fallimenti**

**Giudice Dott. Bruno Malagoli**

**Curatore del Fallimento Dr. Pierpaolo Calamida**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NEL PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N° 4/2020**

**FALLIMENTO XXXXXXXXXXXX**

**IL C.T.U.**  
**Dottore Agronomo Ettore Crobu**



**La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:**

- |           |                                     |                |
|-----------|-------------------------------------|----------------|
| <b>1.</b> | <b>Premessa</b>                     | <b>pag.3</b>   |
| <b>2.</b> | <b>Descrizione delle operazioni</b> | <b>pag. 3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Risposta al quesito</b>          | <b>pag. 4</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Conclusioni</b>                  | <b>pag. 29</b> |



**Allegati**

1. **Relazione visurista n. 64 del 28/12/2021 – agg. 09/02/2022**
2. **Relazione visurista n. 95 del 09/03/2022**
3. **Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di San Basilio**
4. **Tabella lotti omogenei**
5. **Allegato fotografico**
6. **Lotto n. 10 - Ortofoto, mappa e visure catastali**
7. **Visure particelle 265 e 876**
8. **Concessione edilizia n. 14 del 29 novembre 1975**
9. **Lotto n. 10 – Planimetrie fabbricati accessibili**
10. **Lotto n. 10 – Stralcio allegato 1 della VPPCS**
11. **Valori OMI**
12. **Stima lotto n.10**
13. **Lotto n. 11 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
14. **Valori EXEO**
15. **Stima lotto n.11**
16. **Lotto n. 12 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
17. **Stima lotto n.12**
18. **Lotto n. 13 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
19. **Lotto n. 14 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
20. **Lotto n. 15 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
21. **Lotto n. 16 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
22. **Lotto n. 17 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
23. **Lotto n. 18 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
24. **Lotto n. 19 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
25. **Lotto n. 20 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
26. **Lotto n. 21 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
27. **Lotto n. 22 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
28. **Tabella stima lotti**



**1) PREMESSA**

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, tel. 070 4560965, in data 18 Maggio 2020 veniva nominato quale C.T.U. dal Curatore Fallimentare Dott. Pierpaolo Calamida, per assistere lo stesso nel procedimento di fallimento n. 4/2020 in capo a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sig. Curatore del fallimento richiedeva al sottoscritto di predisporre una relazione di stima integrativa del patrimonio immobiliare di proprietà del fallito relativamente ai lotti che vanno dal n.10 al n. 22 della Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 18/07/2022 al fine di comprendere se escludere o meno i beni dalla disponibilità del fallimento.

**2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI**

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso gli immobili oggetto di procedimento e in studio; è stato conferito mandato a un tecnico specializzato al fine di effettuare le indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il quale ha eseguito una ricerca puntuale delle trascrizioni, iscrizioni, gravami, etc. (Allegato n. 1 e 2); sono state effettuate accurate indagini tecniche presso l'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati ed in particolare presso il Comune di San Basilio al quale si è richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n.3); infine, sono state svolte tutte le opportune indagini di mercato presso tecnici, professionisti ed operatori del settore immobiliare.

Sono state effettuate diverse visite presso i luoghi oggetto di perizia,



rispettivamente in data 20 gennaio 2021, 22 ottobre 2021, 12 novembre 2021, 23 novembre 2021, 8 febbraio 2022, 17 febbraio 2022, 17 marzo 2022, 4 aprile 2022, 13 giugno 2022, 30 giugno 2022, 23 marzo 2023, al fine di rilevare la consistenza dei beni, le dimensioni fisiche dei beni immobili, per poterne poi verificare la rispondenza rispetto ai progetti approvati dai comuni interessati, oltre a valutare lo stato di manutenzione e conservazione dei beni immobili.

Lo scopo fondamentale dei diversi sopralluoghi è stato quello di raccogliere tutti quegli elementi utili al fine di poter individuare e descrivere le loro caratteristiche per determinarne poi il valore di mercato dei beni esaminati.

In studio si è proceduto a un'attenta analisi della documentazione agli atti e all'elaborazione di quanto riscontrato durante i sopralluoghi e le indagini svolte. Si è proceduto, infine, alla stesura della presente relazione integrativa.

### **3) RISPOSTA AL QUESITO**

Il signor Curatore richiedeva al sottoscritto di predisporre una relazione di stima integrativa del patrimonio immobiliare di proprietà del fallito relativamente ai lotti che vanno dal n.10 al n. 22 della Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 18/07/2022 al fine di comprendere se escludere o meno i beni dalla disponibilità del fallimento.

Da un'attenta analisi dei documenti consegnati dal curatore fallimentare Rag. Calamida, e di quelli reperiti nel corso delle indagini e nei sopralluoghi dal sottoscritto si evince che gli immobili oggetto di consulenza integrativa risultano essere costituiti da alcuni beni siti nella provincia del Sud Sardegna, nei comuni di San Basilio e Senorbì e da alcuni beni ubicati nella provincia di Oristano nei comuni di Albagiara e Usellus. Per una più facile lettura si è provveduto a suddividere in lotti omogenei i beni



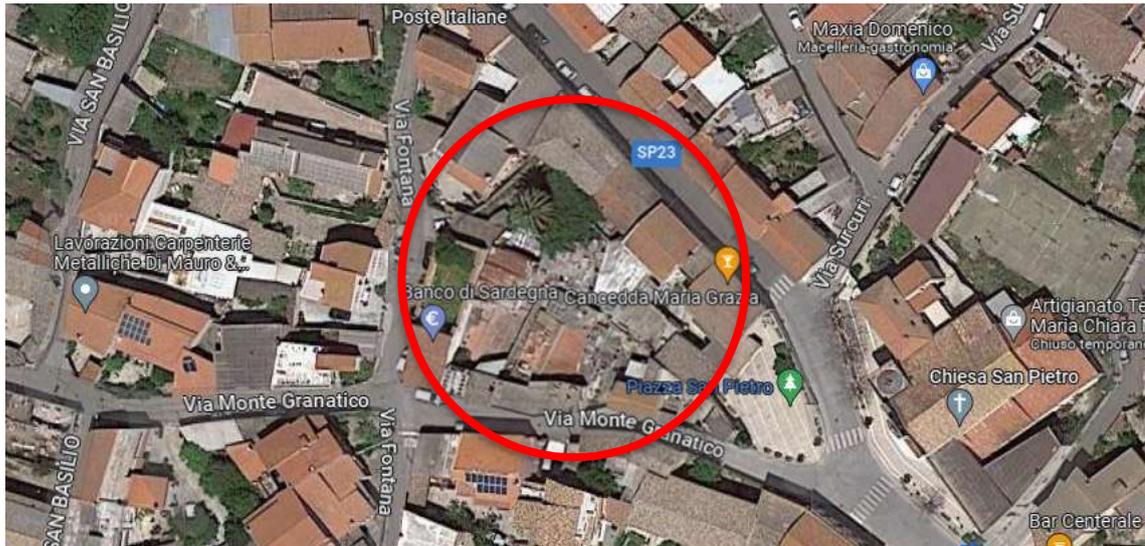
oggetto di valutazione, così come di seguito riportato e come riportato nell'allegato n.4.

COMUNE	LOTTO NUMERO	PROPRIETA'	CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA' CLASSE/	CONSISTENZA	
San Basilio	Lotto n. 10	1/1	Fabbricati		9	39	1	A/2	5 vani	
		1/1	Fabbricati		9	39/876	2	A/2	9 vani	
		1/1	Fabbricati		9	41		C/2	68 mq	
		1/1	Fabbricati		9	743		C/2	72 mq	
		1/1	Fabbricati		9	839		C/3	30 mq	
			1/1	Fabbricati		9	876	1	C/2	26 mq
		Lotto n. 11	1/3	Terreni		3	96		Seminativo 4	9900 mq
		Lotto n. 12	1/3	Terreni		7	99		Pascolo 1	9050 mq
			1/3	Terreni		7	100		Seminativo 4	1358 mq
			1/3	Terreni		7	101		Seminativo 4	1892 mq
		Lotto n. 13	4/7	Terreni		9	1737		Seminativo 3	752 mq
			4/7	Terreni		9	1738		Seminativo 3	33 mq
		Lotto n. 14	3/18	Fabbricati		9	425		A/4	8 vani
		Lotto n. 15	1/5	Terreni		4	339			400 mq
	Senorbi	Lotto n. 16	1/5	Terreni		4	935			63 mq
n.d.			Fabbricati	B	4	1920	5	A/4	5 vani	
Lotto n. 17		1/5	Terreni		4	708			276 mq	
		1/5	Terreni		4	710			271 mq	
		3/10	Terreni		3	56			145 mq	
Lotto n. 18		3/10	Terreni		3	99			10 mq	
		3/10	Terreni		3	152			115 mq	
		3/10	Terreni		3	295			5003 mq	
Lotto n. 19		3/10	Terreni		3	296			1045 mq	
		3/10	Terreni		3	297			172 mq	
		n.d.	Terreni		4	674		Ente urbano	798 mq	
		Lotto n. 20	n.d.	Fabbricati	B	4	674		B/5	605 mq
			1/5	Terreni		7	299			2140 mq
Albagiara	Lotto n. 21	1/5	Terreni		7	299			2140 mq	
Usellus	Lotto n. 22	1/5 di 17/18	Terreni		17	2			1735 mq	

### Lotto n. 10

Il lotto è costituito da un immobile ubicato nella via Umberto I ai civici n. 15, 17 e 19 e, posteriormente, nella via Monte Granatico n. 5 e lateralmente nella via Fontana n.13 (vedi allegato n. 5 foto 1-9).





Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 6 è censito N.C.E.U. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	QUOTA
9	39	1	A/2	U	5 vani	1/1
9	39/876	2	A/2	U	9 vani	1/1
9	41		C/2	U	68 mq	1/1
9	743		C/2	U	72 mq	1/1
9	839		C/3	U	30 mq	1/1
9	876	1	C/2	U	26 mq	1/1

Le particelle sopra riportate sono correlate al Nuovo Catasto Terreni come segue:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	QUOTA
9	39	ENTE URBANO	285 mq	1/1
9	41	ENTE URBANO	215 mq	1/1
9	743	ENTE URBANO	100 mq	1/1
Totale			600 mq	

Per la visione dell'ortofoto, mappa e visure catastali si rimanda all'allegato n. 6.



Da una attenta verifica emerge che le particelle censite al N.C.T. al foglio n. 9 n. 265 e parte della n. 876 sono ubicate al centro del lotto, per una superficie complessiva di circa 550 mq, non rientrano nei beni del fallimento. Si precisa che da una visione delle foto aeree e della mappa catastale sembrerebbe che la particella 876, sul lato est, ricada in parte su altri fabbricati di proprietà di terze persone, ma per avere la certezza assoluta bisognerebbe effettuare un rilievo topografico con strumentazione GPS.

Le particelle sono correlate al Nuovo Catasto Terreni come segue:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	DITTA
9	265	SEMINATIVO 2	445 mq	Angioi Ettore
9	876	ENTE URBANO	378 mq	Angioi Ettore Angioi Mario
Totale			823 mq	

La particella n.876 è così censita al Catasto Fabbricati:

FOGLIO	PARTIC.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	DITTA
9	876	1	C/2	U	26 mq	XXXXXXXXXXXXX X

Per una visione dettagliata delle visure sopra indicate si rimanda all'allegato n. 7.

Il sottoscritto ha provveduto a far effettuare una ricerca presso la Conservatoria Immobiliare da cui è scaturito che dette particelle censite al Nuovo Catasto Terreni risultano intestate al sig. Angioi Ettore di Giuseppe. Per quanto attiene in particolare la particella 876, alla morte del signor Angioi Ettore, avvenuta in data 23 ottobre 1980, la stessa è stata inserita nella successione del signor Angioi Eraclio, mentre la particella 265 non è stata citata nella stessa successione, come meglio descritto nell'allegato n. 2.

Fallimento XXXXXXXXXXXXXXX - n. 4/2020



A seguito dei diversi sopralluoghi è emerso che il lotto in oggetto è costituito da vari corpi di fabbrica, costituiti da alcuni fabbricati in stato di completo abbandono, fatiscenti e pericolanti che confinano con la via Umberto I.

Dalla via Umberto I al numero 19 si accede al primo corpo di fabbrica, una casa di civile abitazione che mostra i segni della cattiva e mancante manutenzione con evidenti infiltrazioni d'acqua dal soffitto, la casa di civile abitazione è stata edificata in forza della concessione edilizia n 14 del 29 novembre 1975 (allegato n. 8).

Dall'abitazione sopra descritta si può accedere attraverso una piccola porta che dà accesso a una scala priva delle più elementari misure di sicurezza al secondo corpo di fabbrica che risulta in pessime condizioni di manutenzione.

Si precisa che il corpo di fabbrica in questione risulta essere in pessime condizioni d'uso e potrebbe costituire un pericolo per l'incolumità delle persone che transitano nella via Umberto I.

Il terzo corpo di fabbrica ubicato alla via Umberto I al civico 15 risulta essere non accessibile, in quanto interessato da alcuni crolli; per preservare l'incolumità del sottoscritto e dei suoi collaboratori, viste le condizioni di pericolo, si è evitato di procedere a rilevare le misure metriche. Anche questo edificio risulta essere pericoloso per chi transita nella via Umberto I in quanto potrebbe crollare, o più verosimilmente cedere in alcune sue parti.

All'interno del lotto sono presenti altri corpi di fabbrica che si trovano in stato di completo abbandono e in pessime condizioni d'uso e manutenzione; sono inoltre presenti strutture obsolete dell'ex caseificio, quali celle frigo, pannelli coibentati pericolanti e



alcune tettoie crollate prive di concessioni edilizie.

Per una visione dettagliata di quanto sopra descritto si rimanda alla visione dell'allegato fotografico (allegato n. 5 – foto 9-62).

Si è provveduto a rilevare solo i fabbricati accessibili e riportarli su planimetrie CAD (Allegato n. 9) mentre non è stato possibile rilevare gli altri corpi di fabbrica, quali l'immobile ubicato nella via Umberto I al civico 15 e i fabbricati dell'ex caseificio di San Basilio, in quanto carenti delle minime misure di sicurezza (sussiste il pericolo estremo di crolli).

Dalle analisi dettagliate dei documenti reperiti nel sito istituzionale del Comune di San Basilio risulta che il lotto in oggetto ricade in Zona A, che comprende le aree del centro urbano che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale come definito nel Piano Urbanistico Comunale: schede di analisi della Unità Minima di Intervento (UMI) e degli spazi pubblici “Isolato D” della Variante del Piano Particolareggiato del Centro Storico (VPPCS) del Comune di San Basilio (Allegato n. 10). Le schede UMI della VPPCS risultano costituite da diversi corpi di fabbrica, tutti risalenti ad un periodo di costruzione compreso tra il 1953 e il 1977.

Nel caso di ristrutturazione edilizia senza variazione di volume la copertura deve essere realizzata a capanna, o a falde inclinate secondo quanto indicato nell'Art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). La finitura della copertura deve essere realizzata in coppi. Il posizionamento degli impianti tecnologici deve avvenire secondo quanto previsto dagli Artt. dal 44 al 48 delle NTA. In particolare, il posizionamento degli impianti solari termici e degli impianti solari fotovoltaici sulle coperture deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di cui alla Tav. 19 “Ubicazione impianti solari termici e



fotovoltaici sulle coperture”, secondo quanto disposto dall’Art. 46 delle NTA. L'attacco della copertura e il sistema di gronda devono essere realizzati secondo le indicazioni dell'Abaco degli attacchi tetto-muratura. Le aperture e gli infissi devono essere realizzati secondo le indicazioni riportate nelle schede di analisi della Unità Minima di Intervento (UMI) e degli spazi pubblici isolato D.

Inoltre, si evidenzia che i beni oggetto di perizia sono suddivisi nelle seguenti Unità Minime di intervento:

- A.D.2 ricadente nei mappali 876, 743 (parte), 265 (parte), 41 (parte), 2096, 2097, 2098, 2099, l'indice fondiario ( $m^3/m^2$ ) è pari a 5,32;

- A.D.6 ricadente nei mappali 39, 265 (parte), 743 (parte), l'indice fondiario ( $m^3/m^2$ ) è pari a 3,47;

- A.D.10 ricadente nei mappali 876, 743 (parte), 265, (parte), 41 (parte), 2096, 2097, 2098, 2099, l'indice fondiario ( $m^3/m^2$ ) è pari a 2,80.

Non è ammesso un aumento in altezza.

Gli abusi presenti nel lotto 10 dovranno essere demoliti sia perché alcuni sono pericolanti e di scarso pregio e sia perché il lotto supera l'indice fondiario di  $3 m^3/m^2$ .

Il lotto confina a Nord con la via Umberto I, a sud con la via Monte Granatico, a est con le particelle 2228 e 2978, a ovest con le particelle 36, 68 e 2116 e con la via fontana con la particella 39.

Sulla base di quanto relazionato, per potere procedere alla valutazione del lotto 10 è indispensabile acquisire le particelle 265 e parte della 876, in quanto le stesse fanno parte di un unico complesso edilizio non divisibile normato dal Piano Urbanistico



Comunale (allegato n. 10).

I confini tra le particelle in questione (265 e 876) e quelle facenti parte il fallimento non sono fisicamente identificati in quanto alcuni fabbricati ricadono in parte nelle particelle del fallimento (Allegato n.6).

Al fine di una valutazione puntuale del lotto, nel caso si acquisiscano le suddette particelle, sarebbe opportuno eseguire un rilievo topografico per definire la superficie destinata a cortile e fabbricati. Il costo per l'esecuzione del rilievo viene stimato in € 2.000,00.

Per acquisire le particelle distinte al NCT al foglio 9 numero 265 e 876 è necessario avviare una pratica di usucapione con una spesa stimata in circa 10.000,00 euro tra spese vive e spese legali.

Appare opportuno segnalare che l'area in esame è fortemente compromessa in quanto sono presenti numerosi rifiuti speciali, macchine, attrezzi e macerie di cui è necessario lo smaltimento. Per la messa in sicurezza e lo smaltimento dei materiali e dei rifiuti speciali si stima, prudenzialmente, una spesa di euro 70.000,00 che tuttavia andrà valutata puntualmente con una ditta specializzata in smaltimento rifiuti speciali. Il sottoscritto si è rifatto ad un preventivo recentemente richiesto ad una ditta specializzata per lo smaltimento di materiali simili e pertanto il valore stimato per il caso appare verosimile.

Gli oneri, sia per le spese tecniche che per le spese vive, di regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati stimati in circa 10.000,00 euro.

La stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 10 di circa mq 1150 è

Fallimento XXXXXXXXXXXXXXX - n. 4/2020



stata valutata sulla base di quanto rilevato dalla cartografia e quanto riscontrato in sede di sopralluogo. Si sono considerate la quotazione del mercato immobiliare locale, verificato quanto riportato nelle pubblicazioni OMI (allegato n. 11). Si precisa che il lotto ricade in Zona A – Centro matrice/Centri Antica e Prima Formazione ed è soggetto ai vincoli di legge. Si è proceduto ad effettuare le stime dei fabbricati accessibili (circa 274,40 mq) per un valore unitario di 500 €/mq e detratto la percentuale di vetustà del 75%. I fabbricati inaccessibili, in quanto parzialmente crollati e pericolanti, compresi i cortili e i disimpegni sono stati valutati in 80,00 €/mq.

Superficie fabbricati accessibili: mq 274,40 x €/mq 500 = € 137.200,00

Coefficiente di vetustà 75% x € 137.205,00 = - € 102.900,00

**1) Valore fabbricati accessibili: 137.205,00 - € 102.900,00 = € 34.300,00**

Superficie fabbricati pericolanti inaccessibili e cortili:

mq 875,60 x €/mq 80 = € 70.048,00

**2) Valore fabbricati pericolanti inaccessibili e cortili = € 70.048,00**

Il totale dei punti 1 e 2 è pari ad € 104.348,00 e da questi andranno detratti gli oneri di demolizione (€ 70.000), i costi del rilievo topografico (€ 2.000,00), i costi per la pratica di usucapione (€ 10.000) e i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 10.000).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in cifra tonda è di 12.300,00 euro anche se il prezzo di un'eventuale vendita fallimentare futura dello stesso potrebbe essere più basso.

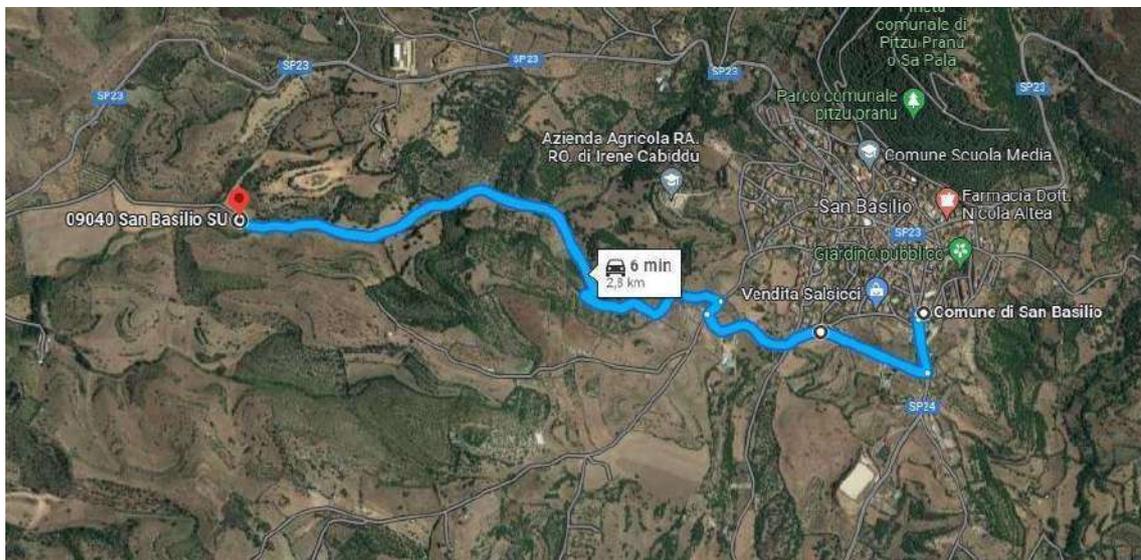
Per una visione più dettagliata della scheda di stima si rimanda all'allegato n.12.



Si rimanda la decisione al signor Curatore e al signor Giudice Fallimentare se procedere o meno alla vendita del lotto; si rammenta che per poter procedere alla vendita dello stesso bisogna acquisire le particelle censite al Nuovo Catasto Terreni al foglio 9 numero 265 e 876 (parte), oltre a dover tenere in considerazione i vincoli urbanistici presenti nel lotto (allegati n. 10).

### **Lotto n. 11**

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio, lo stesso è raggiungibile dalla Casa Comunale procedendo in direzione sud da via Croce di Ferro verso via Matteotti e si prosegue in via Pibitzu per circa 170 metri, si svolta poi a destra imboccando la circonvallazione e percorrendola per circa 750 metri; rimanendo su circonvallazione si svolta a destra e dopo circa 54 metri si svolta a sinistra. Si percorre la strada sterrata per circa 1,8 km e si raggiunge il bene che si trova sulla destra.



Il bene, adiacente ad una strada sterrata, risulta recintato con pali e rete metallica in ferro (allegato n. 5 – foto 63-64). Dalle indagini svolte e dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo, il lotto sembrerebbe essere condotto dal Sig. Cordeddu Antonio.



Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 13 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
3	96	SEMINATIVO	4	00.99.00	1/3

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 13.

La particella ricade nella zona E<sub>1</sub> del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio oltre che ricadere in parte in zona HG1 e in parte in zona HG2 della classe di pericolosità geomorfologica dello studio comunale di assetto idrogeologico ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, come specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 3). Il lotto confina a sud con una strada sterrata, a est con le particelle 45 e 72, a nord con le particelle 92 e 98 e a ovest con la particella 71.

Da quanto emerge dalla ricerca effettuata in conservatoria e dalla relazione n. 64 (allegato n. 1), per poter attribuire le giuste quote in catasto è necessario presentare rettifica della voltura della successione e della divisione a stralcio, in quanto i beni andavano attribuiti ai sig. XXXXXXXXXXXX Aldo per la quota di 1/3 di nuda proprietà, ad Ignazio per la quota di 1/3 di nuda proprietà ed ai nipoti XXXXXXXXXXXX Maria Grazia, Siro e Bianca per la quota di 1/3 di nuda proprietà. Dopodiché bisogna presentare la riunione di usufrutto in morte della sig.ra Angioni Dalmira. Il costo della regolarizzazione si stima in € 600,00.

La quota vendibile del lotto è pari a 1/3, per la stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 11, composto da un lotto di mq 9.900 pari a ettari 0,9900, sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo,





considerate la quotazione del mercato immobiliare locale, verificato quanto riportato nella pubblicazione EXEO (allegato n.14), in € 0,35 a mq pari a € 3.500 a ettaro così come sinteticamente riportato e come meglio dettagliato:

Superficie lotto mq 9900 x €/mq 0,35 = € 3.465,00 / Quota 1/3 = € 1.155,00

Da tale valore andrà detratto il costo di regolarizzazione catastale stimato in € 600,00

Valore lotto n. 11 € 1.155,00 - € 600,00 = € **555,00**

Si precisa che il valore di un'eventuale vendita fallimentare futura potrebbe essere più basso.

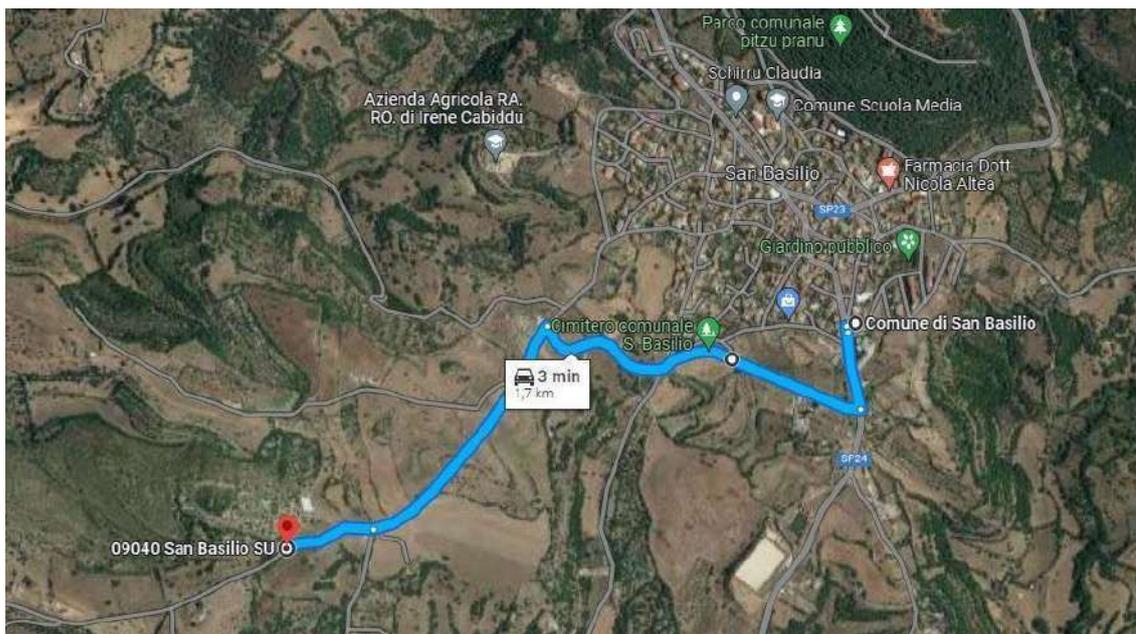
Per una visione della stima si rimanda all'allegato n. 15.

Si rimanda la decisione al signor Curatore e al signor Giudice Fallimentare se procedere o meno alla vendita del lotto, ricordando che per la messa in vendita del lotto è necessario attribuire le giuste quote in catasto, ossia la presentazione di rettifica della voltura della successione e della divisione a stralcio, oltre che la presentazione di riunione di usufrutto in morte della sig.ra Angioni Dalmira.

### **Lotto n. 12**

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio, è raggiungibile dalla Casa Comunale procedendo in direzione sud da via Croce di Ferro verso via Matteotti e si prosegue in via Pibitzu per circa 170 metri, si svolta a destra imboccando la circonvallazione percorrendola per circa 750 metri, si svolta a sinistra e dopo circa 600 metri e si prosegue dritto per circa 200 m, dove il bene si trova sulla destra (allegato n. 5 – foto 65-68).





Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 16 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
7	99	PASCOLO	1	0.90.50	1/3
7	100	SEMINATIVO	4	0.13.58	1/3
7	101	SEMINATIVO	4	0.18.92	1/3
Totale				01.23.00	

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 16.

Le particelle ricadono nella zona E<sub>1</sub> del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio, in particolare le particelle 100 e 101 ricadono in zona HG1 della classe di pericolosità geomorfologica dello studio comunale di assetto idrogeologico ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico; il lotto è stato percorso da incendi nell'anno 2010 come specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 3).

Fallimento XXXXXXXXXXXXXXX - n. 4/2020



Il lotto confina a sud con la particella 39 e una strada di penetrazione agraria, a est con la stessa strada agraria, a nord con la particella 90 e a ovest con le particelle 84 e 85.

A seguito del sopralluogo è stato rinvenuto un seminativo di scarsa qualità e con la presenza a macchia di leopardo di essenze arboree, in particolare cespugli tipici della macchia mediterranea. Le particelle 99, 100 e 101 sono state generate dalla soppressione della particella 42 con frazionamento del 22.10.2008 prot. CA0494275. Tale frazionamento, così come si è evinto durante i sopralluoghi, dalle foto aeree e dalla planimetria catastale, è stato eseguito per il passaggio di una condotta fognaria che dal Comune di San Basilio arriva al Comune di Monastir.

Da quanto emerge dalla ricerca effettuata in conservatoria e dalla relazione n. 64 (allegato n. 1) per poter attribuire le giuste quote in catasto è necessario presentare rettifica della voltura della successione e della divisione a stralcio, in quanto i beni andavano attribuiti ai sig. XXXXXXXXXXXX Aldo per la quota di 1/3 di nuda proprietà, ad Ignazio per la quota di 1/3 di nuda proprietà ed ai nipoti XXXXXXXXXXXX Maria Grazia, Siro e Bianca per la quota di 1/3 di nuda proprietà. Dopodiché bisogna presentare la riunione di usufrutto in morte della sig.ra Angioni Dalmira. Il costo della regolarizzazione si stima in € 600,00.

La quota vendibile del lotto è pari a  $\frac{1}{3}$ , per la stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 12, composto da un lotto di mq 12.300 pari a ettari 1,2300, sulla base di quanto rilevato dalla cartografia e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, considerate la quotazione del mercato immobiliare locale, verificato quanto riportato nella pubblicazione EXEO (allegato n.14), il più probabile valore di mercato è di 2.500 €/ettaro, pari a 0,25 €/mq.

Superficie lotto mq 12.300 x €/mq 0,25 = € 3.075,00





Quota  $1/3 = € 1.230,00/3 = € 1.025,00$

Da tale valore andrà detratto il costo di regolarizzazione catastale stimato in  
€ 600,00

Valore lotto n. 11 € 1.025,00 - € 600,00 = € **425,00**

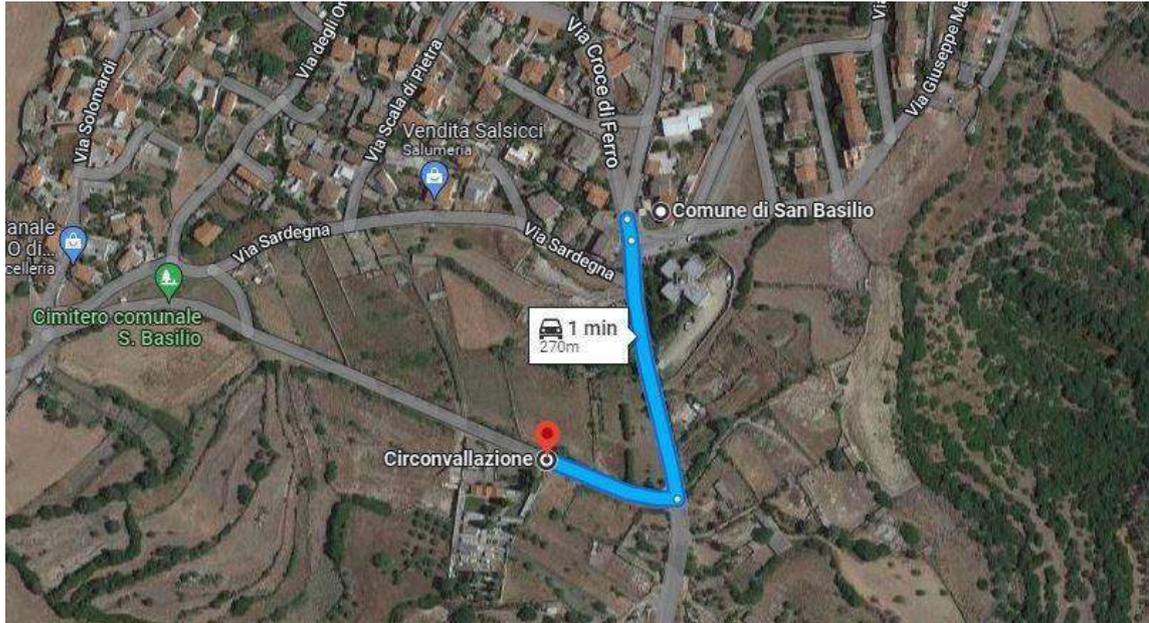
Per una visione della stima si rimanda all'allegato n. 17.

Si rimanda la decisione al signor Curatore e al signor Giudice Fallimentare di procedere o meno alla vendita del lotto, ricordando che per la messa in vendita del lotto è necessario attribuire le giuste quote in catasto, ossia la presentazione di rettifica della voltura della successione e della divisione a stralcio oltre che la presentazione di riunione di usufrutto in morte della sig.ra Angioni Dalmira.

### **Lotto n. 13**

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio, è raggiungibile dalla Casa Comunale procedendo in direzione sud da via Croce di Ferro verso via Matteotti, si prosegue in via Pibitzu per circa 170 metri, si svolta a destra imboccando la circonvallazione percorrendola per circa 90 metri e il bene si trova sulla sinistra (allegato n. 5 – foto 69-70).





Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 18 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
9	1737		SEMINATIVO	3	0.07.52	4/7
9	1738		SEMINATIVO	3	0.00.33	4/7
Totale					0.07.85	

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 18.

Le particelle ricadono nella zona H<sub>1</sub> – Zona di rispetto cimiteriale - del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio come specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 3).

Il lotto confina a sud e a ovest con la zona cimiteriale, a est con le particelle 544 e 1731 e a nord con la strada circonvallazione.

Dalle indagini svolte durante i sopralluoghi si evince che il lotto fa parte integrante del complesso cimiteriale del comune di San Basilio da diverse decine di anni.

Fallimento XXXXXXXXXXXXXXX - n. 4/2020



Il sottoscritto ritiene che il lotto in esame sia da escludere dal patrimonio immobiliare, in quanto trattasi di una situazione consolidata negli anni quindi inidoneo ai fini della stima.

La decisione finale in merito all'esclusione o meno di detto Lotto spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.

#### **Lotto n. 14**

Il fabbricato è ubicato nel centro abitato del Comune di San Basilio nella via De Amicis al civico n. 2 (allegato n. 5 – foto 71-75).

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 19 è censito N.C.T. come sotto riportato:

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTIC.</b>	<b>SUB.</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>QUOTA</b>
9	425		A/4	U	8 vani	3/18

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 19.

Il lotto ricade nel centro urbano, più precisamente nella zona A - che comprende le aree del centro urbano che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere che per tali caratteristiche possono considerarsi loro parte integrante - del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio.

Trattasi di un vecchio fabbricato edificato in data antecedente al 1953 che in passato è stata casa di civile abitazione e utilizzata come magazzino; la recinzione è stata realizzata in pietra tipica sanbasilese; è presente un accesso carrabile con portone con architrave e stipiti in pietra tipica sanbasilese. Attualmente sembrerebbe non abitata e non



abitabile.

Il lotto confina a sud con la particella 2572, a ovest con la strada, a est e a nord con la via Garibaldi.

Dalle indagini svolte durante i sopralluoghi il seguente immobile, così come dichiarato dalla signora Maria Garzia XXXXXXXXXXXXX e confermato durante gli incontri avvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di San Basilio, è da oltre cinquant'anni nella disponibilità degli eredi del signor XXXXXXXXXXXXX Renzo (Maria Grazia, Bianca oltre a Siro, deceduto) fratello del sig. Ignazio XXXXXXXXXXXXX. Attualmente è in possesso della signora Maria Grazia XXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto consiglia di escludere tale lotto dal patrimonio immobiliare, in quanto lo stesso non è stato mai nella disponibilità del sig. Ignazio XXXXXXXXXXXXX che catastalmente risulta intestatario per 3/18 ossia 1/6.

La decisione in merito all'esclusione o meno di detto Lotto spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.

- **Comune di Senorbì**

I lotti ubicati nel comune di Senorbì, in base ai sopralluoghi e alle informazioni raccolte, non risultano nella disponibilità del sig. Ignazio XXXXXXXXXXXXX, in quanto dalle risultanze catastali risultano dei beni pro indiviso.

Di seguito si provvederà a fare una breve descrizione dei lotti sulla base delle foto aeree per segnalare le motivazioni per le quali lo scrivente ritiene, per economia della procedura, che tali lotti debbano essere stralciati.

**Lotto n. 15**

Il lotto è ubicato nel Comune di Senorbì, Frazione di Arixi e comprende terreni e





fabbricati descritti come segue.

Il bene come individuato nell'ortofoto presente nell'allegato n. 20 è censito N.C.T.

come sotto riportato:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c.are)	QUOTA
4	339	SEMINATIVO	2	0.04.00	1/5

Per l'esame delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 20.

Come ben si evince dalla foto aerea, la particella catastale **ricade nella strada che da Senorbì conduce a San Basilio**, pertanto il sottoscritto ritiene che sia da escludere tale lotto dal patrimonio immobiliare in quanto inidoneo ai fini della stima.

La decisione in merito all'esclusione del predetto Lotto spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.

#### **Lotto n. 16**

Il bene ricade nella via Argiolas del centro urbano individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 19, lo stesso è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c.are)	QUOTA
4	935	AREA RURALE		0.00.63	1/5

La particella in esame confina con la particella 578 che ha una superficie di 733 mq nel quale ricade il bene censito al catasto fabbricati alla sezione B foglio 4 particella 1920 sub 5, come meglio specificato nella tabella seguente:



SEZIONE	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
B	4	1920	5	A/4	3	89 mq

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 21.

Anche nel caso di specie si precisa che, dalle informazioni assunte presso il comune di San Basilio e da quanto riferito dalla signora XXXXXXXXXXXXX Maria Grazia, figlia del signor Aldo, fratello di Ignazio, il signor XXXXXXXXXXXXX non conduceva beni siti

nel comune di Senorbì. Pertanto, vista la situazione, il sottoscritto ritiene che tale lotto sia da escludere dal patrimonio immobiliare, in quanto il lotto non sarebbe mai rientrato nella disponibilità del sig. Ignazio XXXXXXXXXXXXX e quindi inidoneo ai fini della stima.

La decisione in merito all'esclusione di detto Lotto spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.

### **Lotto n. 17**

Il bene come individuato nell'ortofoto presente nell'allegato n. 22 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
4	708	SEMINATIVO	1	0.02.76	1/5
4	710	MANDORLETO	U	0.02.71	1/5

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 22.

Dalla lettura delle visure si evince che vi sono numerose ditte catastali: la signora Angioni Palmira nata a San Basilio il 17/03/1894 presumibilmente madre del signor XXXXXXXXXXXXX nonché i fratelli e le sorelle della stessa.

Il bene si trova intercluso in altra proprietà e in prossimità del campo sportivo.





Dalle informazioni assunte presso il comune di San Basilio e dalla signora XXXXXXXXXXXX Maria Grazia, figlia del fratello del padre di Ignazio, il signor XXXXXXXXXXXX non conduceva beni nel comune di Senorbì. Pertanto, vista la situazione, il sottoscritto consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto il lotto non risulterebbe mai stato nella disponibilità del sig. Ignazio XXXXXXXXXXXX.

La decisione in merito all'esclusione di detto lotto spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.

### **Lotto n. 18**

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 23 è censito N.C.T. come sotto riportato:

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLASSE</b>	<b>SUPERFICIE (ha/are/c. are)</b>	<b>QUOTA</b>
3	56	SEMINATIVO	3	0.01.45	3/10
3	99	SEMINATIVO	3	0.00.10	3/10
3	152	SEMINATIVO	3	0.01.15	3/10

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 23.

Dalla visione della foto aerea la particella n. 152 ricade all'interno della SP 23 e pertanto non risulterebbe essere vendibile. Le particelle n. 56 di mq 145 e n. 99 di mq 10, per un totale complessivo mq 155, risultano avere una superficie non rilevante in ambito agricolo, oltre che essere catastalmente intestate a diversi proprietari e con usufrutto parziale; pertanto anche tali beni, a parere dello scrivente, sono da escludere dal patrimonio immobiliare per non appesantire di costi la procedura, così come sotto dimostrato.





Sup. mq 155 x €/mq 0,5 = € 72,5 / Quota 3/10 = € 21,75

€ 21,75 - spese catastali € 600,00 = - € 578,25

La decisione in merito all'esclusione di detto lotto spetta al Curatore e al Giudice

Fallimentare.

### **Lotto n. 19**

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 24 è censito

N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
3	295	PASCOLO	2	0.50.03	3/10
3	296	PASCOLO	2	0.10.45	3/10
3	297	PASCOLO	2	0.01.72	3/10

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 24.

Dalla visione della foto aerea le particelle sono tra loro contigue e ricadono in un campo più ampio, come si evince dall'ortofoto, ricadendo all'interno di un'altra proprietà e risultano comproprietari 9 ditte catastali e 2 usufruttuari; alcuni comproprietari sono deceduti pertanto anche tale lotto, a parere dello scrivente, è da escludere dal patrimonio immobiliare per non appesantire di costi la procedura così come sotto dimostrato.

Sup. mq 6220 x €/mq 0,30 = € 1.866,00/ Quota 3/10 = € 559,80

€ 559,80 - spese catastali € 600 = - € 40,20

La decisione in merito all'esclusione di detto lotto spetta al Curatore e al Giudice

Fallimentare.



**Lotto n. 20**

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 25 è censito

N.C.T come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
4	674	Ente urbano	0.00.63	n.d.

Il lotto è censito al N.C.E.U. come sotto riportato:

SEZIONE	FOGLIO	PARTIC.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	QUOTA
B	4	674	B/5	U	695 mq	N.D.

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 25.

Trattasi di un fabbricato con ingresso nella via Nazionale n.17 e nella via Sant'Antonio n. 4, trattasi di un fabbricato in buono stato d'uso, così come si evince dalle foto effettuate durante il sopralluogo; anche nel caso di specie sono presenti numerose ditte catastali tra i quali, oltre ai XXXXXXXXXXXXX, Angioi Palmira, Regione Autonoma della Sardegna e Serra Angelo.

Anche nel caso di specie si precisa che dalle informazioni assunte presso il comune di San Basilio e da quanto riferito dalla signora XXXXXXXXXXXXX Maria Grazia, figlia del fratello di Ignazio il signor Aldo, il signor XXXXXXXXXXXXX non conduceva beni nel comune di Senorbì. Durante un sopralluogo si è appreso da un vicino di casa che la struttura è stata adibita ad asilo fino al 1997/98, successivamente è stata utilizzata dal Comune di Senorbì come sede elettorale, al momento del sopralluogo dalle informazioni recepite sarebbe stata affidata dal Comune all'Associazione culturale Santa Lucia (allegato n. 5 – foto 75-76).





Pertanto, vista la situazione, il sottoscritto ritiene che tale bene sia da escludere dal patrimonio immobiliare del fallimento, in quanto inidoneo ai fini della stima perché non risulta nella disponibilità del sig. Ignazio XXXXXXXXXXXXXXX.

La decisione in merito all'esclusione di detto lotto spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.

- **Comune di Albaggiara**

**Lotto n. 21**

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 26 è censito N.C.T. come sotto riportato.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
7	299	SEMINATIVO ARBOR	2	0.21.40	1/5

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 26.

Trattasi di un terreno agricolo di piccole dimensioni. Dalla lettura della visura il terreno risulta intestato alla ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXX fu Raimondo, mentre il padre del fallito si chiamava Francesco, come si evince dalla relazione n. 64 della visurista (Allegato n. 2).

Il sottoscritto ritiene che tale bene sia da escludere tale particella dal patrimonio immobiliare in quanto il lotto non risulterebbe rientrare nella disponibilità del sig. Ignazio XXXXXXXXXXXXXXX.

La decisione in merito all'esclusione di detto lotto spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.



- **Comune di Usellus**

**Lotto n. 22**

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 27 è censito N.C.T. come sotto riportato.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
17	2	SEMINATIVO	4	0.17.35	1/5 di 17/18

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 27.

Trattasi di un terreno agricolo di piccole dimensioni ricadente in una più ampia proprietà non condotta dai XXXXXXXXXXXXXXXX. Dalla lettura della visura il terreno risulta intestato

alla ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXXX fu Raimondo, il padre del XXXXXXXXXXXXXXXX in questione, invece, si chiamava Francesco, come si evince dalla relazione n. 64 della visurista (Allegato n. 2).

Il sottoscritto ritiene che tale bene sia da escludere dal patrimonio immobiliare, in quanto il lotto non risulta sia mai stato nella disponibilità del sig. Ignazio XXXXXXXXXXXXXXXX.

La decisione in merito all'esclusione di detto lotto spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.





#### 4) CONCLUSIONI

A conclusione delle operazioni svolte ed in particolare sulla base delle indagini e degli accertamenti espletati, si semplifica quanto segue:

sulla base delle risultanze di quanto sopra il sottoscritto ritiene che i lotti sopracitati dal numero 10 al numero 22 siano da escludere dal patrimonio del fallimento per le motivazioni sopra esposte; si rimanda all'allegato n. 28 per una visione riassuntiva di quanto relazionato.

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dal Curatore Fallimentare Rag. Pierpaolo Calamida e rassego la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 29 pagine oltre a 28 allegati.

Cagliari, 24 luglio 2023

Il CTU  
Ettore Crobu Dottore Agronomo

