

**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

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

Fallimento XXXXXXXXXX



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

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Sezione fallimenti

Giudice Dott. Andrea Bernardino

Curatore del Fallimento Dr. Pierpaolo Calamida

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N° 4/2020

FALLIMENTO 

IL C.T.U.
Dottore Agronomo Ettore Crobu



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

1.	Premessa	pag.3
2.	Descrizione delle operazioni	pag. 3
3.	Risposta ai quesiti	pag. 4
3.1	in risposta al 1° quesito	pag. 4
3.2	in risposta al 2° quesito	pag. 50
4.	Conclusioni	pag. 66

Allegati

1. **Allegato fotografico**
2. **Relazione visurista n. 64 del 28/12/2021 – agg. 09/02/2022**
3. **Tabella lotti omogenei**
4. **Lotto n. 1 – Ortofoto, visure storiche e planimetrie catastali**
5. **Lotto n. 1 - Inquadramento PUC**
6. **Lotto n. 1 - Planimetria bene sito nel Comune di Cagliari**
7. **Lotto n. 1 – Documentazione concessione edilizia e agibilità**
8. **Lotto n. 1 – Planimetria delle parziali difformità**
9. **Lotto n. 1 – Spese condominiali**
10. **Lotto n. 1 – Atto di provenienza**
11. **Lotto n. 1 – Note di trascrizione dei gravami**
12. **Certificato di destinazione urbanistica prot. 876**
13. **Lotto n. 2 – Ortofoto, mappa catastale, visure storiche e planimetrie catastali**
14. **Lotto n. 2 - Planimetria complesso edilizio**
15. **Lotto n. 2 – Documentazione concessione edilizia e richiesta agibilità parziale**
16. **Tavole grafiche lottizzazione**
17. **Lotto n. 3 – Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**



18. **Lotto n. 4 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
19. **Lotto n. 5 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
20. **Particelle attigue ai lotti n. 2, 3, 4 e 5 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
21. **Lotto n. 6 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
22. **Note di trascrizione gravami**
23. **Lotto n. 7 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
24. **Particelle attigue al lotto n. 7 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
25. **Lotto n. 8 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
26. **Lotto n. 9 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
27. **Particelle attigue ai lotti n. 8 e 9 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
28. **Lotto n. 10 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
29. **Lotto n. 10 – Stralcio allegato 1 della VPPCS**
30. **Lotto n. 10 – Planimetrie fabbricati accessibili**
31. **Relazione visurista n. 95 del 09/03/2022**
32. **Lotto n. 11 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
33. **Lotto n. 12 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
34. **Lotto n. 13 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
35. **Lotto n. 14 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
36. **Lotto n. 15 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
37. **Lotto n. 16 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
38. **Lotto n. 17 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
39. **Lotto n. 18 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
40. **Lotto n. 19 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
41. **Lotto n. 20 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
42. **Lotto n. 21 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
43. **Lotto n. 22 - Ortofoto, mappa catastale, visure storiche**
44. **Scheda OMI**
45. **Scheda di stima – Lotto n. 1**
46. **Scheda di stima – Lotto n. 2**



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

Il Sig. Curatore del fallimento richiedeva al sottoscritto di predisporre una relazione di stima del patrimonio immobiliare di proprietà del fallito, nel quale, in particolare, occorre evidenziare:

- *le informazioni di cui all'art. 173- bis disp. Att. C.p.c;*
- *la determinazione del valore di ogni immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso.*

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. 2); sono state effettuate accurate indagini tecniche presso l'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati, 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 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, descrivere le loro caratteristiche al fine di determinare il valore di mercato dei beni esaminati.

Sono state, inoltre, scattate numerose fotografie, parte delle quali si allegano alla presente consulenza al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi (Allegato n. 1).

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

3) **RISPOSTE AI QUESITI**

3.1 In risposta al 1° quesito

- *Informazioni di cui all'art. 173 - bis disp. Att. C.p.c.:*

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,

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



si evince che gli immobili oggetto di consulenza risultano essere costituiti da beni ubicati nel comune di Cagliari; da alcuni beni siti nella provincia del Sud Sardegna, precisamente nei comuni di San Basilio e Senorbì; da alcuni beni ubicati nella provincia di Oristano e più precisamente 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 (Allegato n. 3):



COMUNE	LOTTO NUMERO	PROPRIETA'	CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	ARTICELL	SUB	QUALITA' CLASSE/	CONSISTENZA
Cagliari	Lotto n.1	1/1	Fabbricati	A	19	3578	1	A/2	6,5 vani
		1/1	Fabbricati	A	19	3578	17	C/2	30 mq
San Basilio	Lotto n.2	1/1	Terreni		3	195		Pascolo cesp. 2	193 mq
		1/1	Terreni		3	196		Ente urbano	9817 mq
		1/1	Fabbricati		3	196	1	D/1	
		1/1	Fabbricati		3	196	2	in costr.	
		1/1	Fabbricati		3	196			
	Lotto n.3	1/1	Terreni		3	178		Seminativo 3	1467 mq
		1/1	Terreni		3	190		Pascolo cesp. 2	537 mq
	Lotto n.4	1/1	Terreni		3	181		Seminativo 3	2187 mq
		1/1	Terreni		3	191		Pascolo cesp. 2	31 mq
	Lotto n. 5	1/1	Terreni		3	184		Seminativo 3	3500 mq
		1/1	Terreni		3	185		Seminativo 3	29 mq
	Situazioni particolari - Particelle attigue ai lotti n. 2, 3, 4, 5	1/1	Terreni		3	165		Pascolo cesp. 2	72 mq
		1/1	Terreni		3	166		Pascolo cesp. 2	3 mq
		1/1	Terreni		3	180		Seminativo 3	21 mq
		1/1	Terreni		3	186		Pascolo cesp. 2	976 mq
	Lotto n. 6	1/1	Terreni		8	19		Pascolo cesp. 1	30975 mq
		1/1	Terreni		3	91		Seminativo 4	37407 mq
	Lotto n. 7	1/1	Terreni		3	91		Pascolo arb. U	12663 mq
		7/20	Terreni		3	101		Seminativo 4	1785 mq
	Situazioni particolari - Particelle attigue al lotto n. 7	7/20	Terreni		3	126		Seminativo 3	14 mq
		7/20	Terreni		3	126		Seminativo 3	14 mq
	Lotto n. 8	1/1	Terreni		9	1796		Seminativo 1	6426 mq
	Lotto n. 9	1/1	Terreni		9	1798		Seminativo 1	970 mq
	Situazioni particolari - Particella attigua ai lotti n. 8 e 9	1/1	Terreni		9	1797		Seminativo 1	1469 mq
	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
	Lotto n. 11	1/1	Fabbricati		9	876	1	C/2	26 mq
		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	
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	
Lotto n. 18	3/10	Terreni		3	56			145 mq	
	3/10	Terreni		3	99			10 mq	
	3/10	Terreni		3	152			115 mq	
Lotto n. 19	3/10	Terreni		3	295			5003 mq	
	3/10	Terreni		3	296			1045 mq	
	3/10	Terreni		3	297			172 mq	
Lotto n. 20	n.d.	Terreni		4	674		Ente urbano	798 mq	
	n.d.	Fabbricati	B	4	674		B/5	605 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	

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



- **Comune di Cagliari**

Lotto n. 1

Il fabbricato è sito nella Via Enrico Besta con ingresso pedonale al civico 2 e ingresso carraio al civico 4, Cagliari – Piano rialzato (piano terra) – come riportato nell'allegato n. 1 – Lotto n. 1); l'immobile è ubicato in prossimità del parco cittadino di Monte Urpinu.



Figura 1. Inquadramento del bene

Il bene come individuato nella ortofoto è censito al N.C.E.U come appresso specificato (Allegato n. 4):

SEZIONE	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
A	19	3578	1	A/2	2	6.5 vani
A	19	3578	17	C/2	2	30 mq

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi dei documenti reperiti nel sito del Comune di Cagliari risulta che il lotto in oggetto ricade in zona B sottozona B5 così come definite dal PUC (Allegato n. 5).

Trattasi di un'unità abitativa ubicata al piano terra di un edificio condominiale più ampio in cui è presente un appartamento composto da:

1. ingresso di circa 5,40 mq
2. camera da letto di circa 16,95 mq
3. soggiorno di circa 32,30 mq
4. balcone di circa 6,50 mq
5. cucina di circa 13,70 mq
6. disimpegno di circa 4,57 mq
7. stanza di circa 13,60 mq
8. bagno di circa 5,13 mq
9. bagno di circa 6,63 mq
10. stanza di circa 16,34 mq

Si rimanda all'allegato n. 6 per maggiori dettagli planimetrici.

Inoltre, è presente sotto il passo carraio del palazzo nella via Besta al civico 4 un locale di sgombero, di circa 30 mq, composto da un unico ambiente, con una porticina in legno ed una serranda.

L'immobile oggetto di perizia è stato costruito con struttura portante in pilastri di calcestruzzo e tamponamenti in laterizi; intonaci interni lisci ed intonaci esterni in parte lisci ed in parte con mattoni faccia a vista. Gli infissi sono in legno, con vetro singolo, provvisti di chiusura con tapparelle, le finestre esterne presentano delle protezioni



antifurto in metallo (vedi fig. 11 e 12 - Allegato n. 1), le finiture non sono di pregio.

L'abitazione risulta essere abitata dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] vedova del Sig. [REDACTED]

L'immobile è stato costruito con licenza di costruzione n. 213/359 del 1965 in conformità al progetto approvato dal Sindaco di Cagliari in data 20/01/1965 prot. n. 969. In data 14/10/1967 - prot. n. 11961 - il Sig. [REDACTED] chiedeva il rilascio di Certificato di ultimata costruzione.

In data 06/03/1968 - prot. n. 2914 - il Sig. [REDACTED] con un'istanza al Sindaco del Comune di Cagliari dichiarava: "*...omissis...Il sottoscritto prega la S.V.Ill.ma di voler concedere una sanatoria per l'accesso ai locali risultati dall'abbassamento della quota del terreno circostante...omissis...*". Il Comune di Cagliari in data 14/03/1969 prot. n. 3301 concedeva la sanatoria per le costruzioni abusive.

In data 11/04/1969 l'ingegner [REDACTED] del Comune di Cagliari effettuava un sopralluogo per il rilascio del certificato di nuova costruzione n. 93 del 11 aprile 1969, durante il sopralluogo annotava, con penna rossa, quanto riscontrato in loco. In data 16/04/1969 veniva rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 1088.

Tutta la documentazione sopra citata viene riportata nell'allegato n. 7.

Per quanto attiene il fabbricato adibito a civile abitazione, sono state rilevate delle parziali difformità interne rispetto ai permessi originari, così come riportato in planimetria (Allegato n. 8); per poter sanare le difformità è necessario avviare un accertamento di conformità con una pratica di mancata comunicazione di inizio lavori che complessivamente richiede un costo di circa € 3.000,00.

Per quanto attiene il locale di sgombero lo stesso non risulta presente negli

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



elaborati progettuali (vedi pag. 10 e 11 dell'allegato n. 7) pertanto risulta non sanabile e non commercializzabile.

Da una richiesta effettuata all'amministratore di condominio risulta non pagata l'ultima rata di condominio pertanto riferita agli ultimi due anni. Per il resto non risultano pendenti altri particolari debiti (Allegato n. 9).

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquistato con atto di vendita ricevuto in data 09/12/1971 dal Notaio [REDACTED] Rep. 28377, Rac. 21047, trascritto il 15/12/1971 Cas. 21047 Art. 17220 (Allegato n. 10).

GRAVAMI

Verbale di pignoramento immobili del 03/06/2018 a rog. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari rep. 3030/2018, trascritto il 05/07/2018 cas. 19774 art 14922, a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro il Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1. Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1. Immobile: Cagliari fabbricato distinto al fg/19 Map. 3578 sub. 1.

Verbale di pignoramento immobili del 15/06/2018 a Rog. Ufficiale Giudiziario di Cagliari rep. 920/2018, trascritto il 10/07/2018 cas. 20495 art. 15517, a favore della Sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1. Immobile: Cagliari fabbricati distinti al F.A/19 Map. 3578 Sub.1 e Map. 3578 sub. 17.

Le note di trascrizione dei gravami sono riportate nell'allegato n.11, mentre si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata della ricerca in conservatoria.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



- **Comune di San Basilio**

I lotti n. 2, 3, 4 e 5 sono ubicati nell'agro del Comune di San Basilio, in Loc. Pranu Mois e sono facilmente raggiungibili dalla Casa Comunale percorrendo circa 2,5 km la Strada Provinciale 23.



Figura 2. Percorso dalla Casa Comunale ai Lotti n. 2, 3, 4 e 5.

I lotti n. 2, 3, 4 e 5 ricadono nella zona D₁ – Artigianale del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio che comprende le aree del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati, nonché quelle destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi successivamente pianificate ed edificate in tutto o in parte come specificato nel PUC e dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12).

Per quanto attiene i lotti n. 3, 4 e 5, gli stessi non sono fisicamente divisi e identificati pertanto il futuro acquirente dovrà sostenere le spese per il rilievo topografico.

I lotti sono stati identificati e descritti nel dettaglio come segue:

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Lotto n. 2

Il bene come individuato nella ortofoto è censito N.C.T. come sotto riportato (Allegato n. 13):

FOGLIO	PARTIC.	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE HA/ARE/C.ARE	QUOTA
3	195	Pascolo cesp.	2	00.01.93	1/1
3	196	Ente Urbano		00.98.17	1/1
TOTALE				01.00.10	

Il bene è invece censito al N.C.E.U come di seguito specificato:

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	CATEGORIA	QUOTA
3	196	1	D/1	1/1
3	196	2	In costr.	1/1

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

Dal sopralluogo effettuato i beni sono costituiti così come descritto nell'allegato n. 1 – Lotto n. 2.

La particella 195 ricade 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 (Allegato n. 12 – pag. 2).

Il lotto confina a sud con la strada provinciale 23, ad est con la strada di servizio alla zona artigianale, a nord con la particella 187 e ad ovest con le particelle 186, 219 e 220.

Il lotto è interamente chiuso lungo i lati con una recinzione costituita da un muro in blocchetti di calcestruzzo alto circa 1,00 m, paletti e rete metallica. Si accede al lotto attraverso due cancelli carrabili e un cancello pedonale. (Allegato 1 foto n. 18, 19, 20, 21



e 24). Tra il confine del lotto e la strada consortile è interposta una fascia di rispetto stradale di circa 8 metri, attualmente incolta.

Il lotto si estende per 10.010 mq; su una porzione di circa 2.983,08 mq insiste un capannone prefabbricato industriale, in passato destinato all'attività di caseificio.

L'immobile è costituito da un piano terra e un primo piano, così come rappresentato graficamente nella planimetria allegata alla presente relazione (Allegato n. 14).

Al piano terra sono presenti i seguenti ambienti:

1. Deposito di circa 1127,69 mq
2. Sala spedizione di circa 108,56 mq
3. Sala confezionamento di circa 38,78 mq
4. Cella ricotta di circa 55,20 mq
5. Sosta refrigerata di circa 98,75 mq
6. Produzione ricotta di circa 209,47 mq
7. Centrale termica di circa 44,83 mq
8. Deposito di circa 77,34 mq
9. Salagione di circa 81,81 mq
10. Camera calda di circa 33,79 mq
11. Camera calda di circa 31,35 mq
12. Lavaggio e sterilizzazione stampi di circa 40,79 mq
13. Deposito stampi di circa 22,20 mq
14. Deposito detersivi di circa 13,88 mq
15. Disimpegno di circa 21,76 mq



16. Disimpegno di circa 8,33 mq
17. Bagno di circa 2,76 mq
18. Bagno di circa 2,38 mq
19. Bagno di circa 3,29 mq
20. Ingresso personale di circa 12,95 mq
21. Disimpegno di circa 8,64 mq
22. Bagno di circa 3,61 mq
23. Bagno di circa 2,38 mq
24. Bagno di circa 2,76 mq
25. Antibagno di circa 2,25 mq
26. Bagno di circa 2,38 mq
27. Sala vendite di circa 13,95 mq
28. Sala lavorazione di circa 409,52 mq
29. Ufficio di circa 21,40 mq
30. Disimpegno di circa 3,38 mq
31. Bagno di circa 6,65 mq
32. Ufficio di circa 28,62 mq
33. Disimpegno di circa 3,00 mq
34. Laboratorio analisi di circa 13,38 mq
35. Sala raccolta latte di circa 38,79 mq
36. Zona scarico di circa 195,60 mq



Al piano primo sono presenti i seguenti ambienti:

37. Stanza di circa 45,85 mq
38. Disimpegno di circa 13,16 mq
39. Antibagno di circa 4,47 mq
40. Bagno di circa 5,80 mq
41. Camera di circa 21,29 mq
42. Disimpegno di circa 8,87 mq
43. Cucina di circa 9,70 mq
44. Sala pranzo di circa 31,60 mq
45. Disimpegno di circa 10,15 mq
46. Bagno di circa 6,83 mq
47. Camera di circa 21.65 mq
48. Camera di circa 11.49 mq

Si precisa che l'indicazione delle superfici così come sopra riportate è scaturita dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e puntualmente riportate su CAD.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un capannone prefabbricato a pianta rettangolare con elementi portanti in calcestruzzo. Il capannone, edificato nell'anno 2007, presenta segni di cattiva manutenzione, in particolare è evidente lo scostamento di alcuni pannelli in calcestruzzo (Allegato n. 1 da foto 29 a 34), che risultano essere pericolosi per l'incolumità delle persone. Gli stessi dovranno, pertanto, essere messi in sicurezza dall'eventuale acquirente prima del nuovo utilizzo dell'immobile.

Sono presenti, inoltre, delle infiltrazioni d'acqua dal tetto, che con il passare del tempo stanno causando danni al fabbricato, dovute al fatto che la guaina che riparava il



tetto è stata divelta, come si evince dalla foto aerea dei servizi Google (Allegato n. 1 foto 17, 47, 51, 53, 56, 57 e 65).

Alcune aree del piano terra, in particolare gli ambienti n. 15, 16, 17, 18 e 19 (Disimpegno e Servizi igienici), come tutti gli ambienti presenti al piano primo, non risultano ultimati e rifiniti. Le pareti divisorie interne sono state realizzate in parte con laterizi e in parte con pannelli coibentati in alluminio; gli intonaci interni, quando presenti, sono lisci. Gli infissi, non in buone condizioni d'uso, sono in alluminio con vetro singolo; quelli del piano primo risultano provvisti di chiusura con persiane in alluminio. Le finiture non sono di pregio.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si evidenzia che non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento a causa della mancanza di alimentazione elettrica; lo stesso andrà verificato ed eventualmente messo a norma di legge.

Visto lo stato di usura e scarsa manutenzione in cui verosimilmente versano tutti gli impianti che si sono osservati, è possibile ipotizzare che gli stessi, attualmente, non possono essere considerati a norma e dovranno essere sottoposti a verifica per accertare la sussistenza di eventuali danni, causati, ad esempio, da roditori che, notoriamente, danneggiano spesso gli impianti elettrici e non solo.

La zona non è dotata di tutte le infrastrutture primarie necessarie per l'insediamento di attività industriali e imprenditoriali di varia natura; difatti, il fabbricato industriale è privo di allaccio alla rete fognaria pubblica, in quanto nella lottizzazione non è stato mai realizzato l'impianto fognario. Si precisa che, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Basilio e dal sopralluogo effettuato in data 17/03/2022, il punto più vicino per l'allaccio della rete fognaria si trova alla distanza, in



linea d'aria, di circa 600 m, e sito nelle vicinanze dei lotti 7 e 12.

L'immobile, all'attualità, risulterebbe essere libero, non occupato da terzi.

L'immobile è stato costruito in base alla Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 05/2007, pratica edilizia n. 17/2000 (Prot. 726 del 13/02/2007).

In data 20/02/2007, il Comune di San Basilio concedeva al sig. [REDACTED] una Concessione per una Variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato da adibire a caseificio industriale con annessi uffici e alloggio: Concessione per l'esecuzione dei lavori edilizi nr. 6/2007, pratica edilizia nr. 03/2007, prot. 823.

In data 24/10/2007, prot. 4790, il sig. [REDACTED] richiedeva l'agibilità parziale dei locali, secondo la planimetria allegata alla Concessione nr. 6 del 2007, pratica n. 3 del 2007.

Per una lettura dettagliata della documentazione sopra citata si veda l'allegato n. 15.

Per quanto attiene il fabbricato sono state rilevate delle difformità nella suddivisione delle zone interne, dovute ad alcune traslazioni delle pareti coibentate in alluminio, facilmente rimovibili; la zona che non era soggetta ad agibilità, invece, non è stata divisa in vari ambienti restando pertanto un ambiente unico indiviso.

Si segnala che nella tavola n. 3 allegata alla Concessione edilizia 17/2000 (Allegato n. 15) è riportata la superficie del lotto in mq 9836 mentre sia nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 12) che nelle tavole della lottizzazione è riportata una superficie di mq 10264 (Allegato n. 16). All'attualità il lotto ha una superficie di 10010 mq (Allegato n. 2).

Per quanto attiene la volumetria realizzabile, nella tavola n. 3 del progetto, allegata

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



alla concessione edilizia 17/2000 è indicata una volumetria di mc 29.508 a fronte di una volumetria edificabile del lotto di mc 27.847, che scaturisce dalla moltiplicazione della superficie del fabbricato di mq 2.922 x l'altezza media dello stesso di m 9,53. L'altezza media di m 9,53 scaturisce dall'altezza dell'estradosso di m 10,12 nel punto più alto e m 8,94 nel punto più basso.

Per quanto attiene le altezze, il sottoscritto ha potuto verificare solamente quelle interne di intradosso, che sono risultate differenti rispetto a quelle di progetto; in particolare, quella al colmo è risultata di metri 9,88 in luogo di metri 9,64 indicata nel progetto; l'altezza al pilastro internamente è di metri 8,95 mentre nel progetto è di 8,94. Pertanto, considerando valide tutte le altre misure che non è stato possibile rilevare (per esempio lo spessore della copertura, in quanto era impossibile salire sul tetto), si avrà, mediamente, un'altezza media superiore di circa 20 cm rispetto al progetto.

Pertanto, considerato il lotto come indicato in progetto di mq 9.836, con un indice di fabbricabilità di 3 mc/mq, si sarebbero potuti edificare 29.508 mc; la superficie rilevata è stata rilevata dal sottoscritto in mq 2.983,08; tale valore, moltiplicato per l'altezza media di circa m 9,73 (circa 20 cm più alta), conduce al volume reale pari a circa 29.025,40 mc.

Per quanto attiene i prospetti lato destro, principale e posteriore, sono state rilevate delle difformità nel posizionamento delle aperture rispetto al progetto approvato.

L'abuso realizzato sembrerebbe essere soggetto a sanatoria tramite un accertamento di conformità. Tuttavia, sarà onere del nuovo acquirente verificare al momento dell'aggiudicazione la sanabilità dell'abuso in base alla normativa al momento vigente.

Esternamente è presente un edificio, di circa 50 mq, che conteneva degli impianti,



in pessime condizioni d'uso, privo delle regolari concessioni edilizie. Tale edificio andrà demolito (Allegato n.1 da foto n.36).

Appare opportuno rimarcare che il capannone industriale, prima di essere riutilizzato, deve essere messo in sicurezza nelle sue parti strutturali, che presentano le criticità sopra segnalate, oltre alla necessaria messa a norma degli impianti tecnologici, al fine di poter richiedere tutte le necessarie autorizzazioni.

Come già detto, il piano primo deve essere ultimato. Pertanto, a seguito dell'ultimazione dei relativi lavori e l'eventuale redistribuzione degli spazi interni, si dovrà procedere ad aggiornare l'accatastamento (pratica DOCFA).

Per quanto attiene le aree non di sedime del fabbricato, di circa 7.026,92 mq complessivi, le stesse sono adibite ad aree di manovra, di parcheggio e di stoccaggio di materiali e ad aree verdi.

In prossimità dell'ingresso sito in prossimità della cabina elettrica sono presenti circa 10 m³ di macerie e inerti, che dovranno essere regolarmente smaltiti in discarica unitamente ai materiali di risulta della demolizione del fabbricato esterno di circa 50 metri quadri (Allegato n.1 foto n. 35).

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/18/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



re [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

Si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata dei risultati della ricerca fatta in conservatoria.

Lotto n. 3

Il lotto risulta essere privo di recinzioni ed incolto, caratterizzato dalla presenza delle essenze tipiche della macchia mediterranea (Allegato n.1 – Lotti n. 3 – 4 e 5).

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 17 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
3	178	SEMINATIVO	3	0.14.67	1/1
3	190	PASCOLO CESP.	2	0.05.37	1/1
Totale				0.20.04	

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 17.

Il lotto ricade nella zona D₁ – Artigianale del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio, che comprende le aree del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati, nonché quelle destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi successivamente pianificate ed edificate in tutto o in parte; ricade, inoltre, 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 meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022, dove sono riportati tutti i parametri

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



urbanistici da rispettare (Allegato n. 12).

Il lotto confina con la particella 191 e 181 a sud, a est con la particella 179, a nord con la particella 177 e 186 e a ovest con la strada di servizio alla zona artigianale.

Si precisa che nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 12) che fa riferimento alla lottizzazione approvata, il lotto viene indicato con una superficie di mq 2135, in luogo di quella catastale reale di 2004 mq.

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/18/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

Si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata dei risultati della ricerca effettuata in conservatoria.

Lotto n. 4

Il lotto risulta essere privo di recinzioni ed incolto, caratterizzato dalla presenza di essenze tipiche della macchia mediterranea (Allegato n.1 – Lotti n. 3 – 4 e 5).

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

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
3	181	SEMINATIVO	3	0.21.87	1/1

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



3	191	PASCOLO CESP.	2	0.00.31	1/1
Totale				0.22.18	

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

Il lotto ricade nella zona D₁ – Artigianale del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio che comprende le aree del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati, nonché quelle destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi successivamente pianificate ed edificate in tutto o in parte; inoltre, si segnala che la particella 191 ricade in zona HG1 mentre la particella 181 ricade 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 meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 ve sono riportati tutti i parametri urbanistici da rispettare (Allegato n. 12).

Il lotto confina a sud con la particella 184, ad est con le particelle 45 e 179, a nord con le particelle 178 e 1190 e ad ovest con la strada di servizio alla zona artigianale.

Si precisa che nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 12) che fa riferimento alla lottizzazione approvata, il lotto viene indicato con una superficie di 2.436 mq in luogo di quella catastale reale di 2.218 mq.

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982,

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/18/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [redacted] e [redacted] escono dalla comunione.

Si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata della ricerca in conservatoria.

Lotto n. 5

Il lotto risulta essere privo di recinzioni ed incolto, caratterizzato dalla presenza di essenze tipiche della macchia mediterranea (Allegato n.1 – Lotti 3 – 4 e 5).

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

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
3	184	SEMINATIVO	3	0.35.00	1/1
3	185	SEMINATIVO	3	0.00.29	1/1
Totale				0.35.29	

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

Il lotto ricade nella zona D₁ – Artigianale del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio, entrambe le particelle sopraelencate 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, come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12).

Il lotto confina a sud con la strada provinciale 23, a est con la particella 45, a nord con la particella 181 e a ovest con la strada di servizio alla zona artigianale.



Si precisa che nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 12) che fa riferimento alla lottizzazione approvata, il lotto viene indicato con una superficie di 3.850 mq in luogo di quella catastale reale di 3.529 mq.

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/18/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

Si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata della ricerca in conservatoria.

PARTICELLE CON SITUAZIONI PARTICOLARI

Durante il sopralluogo e dalle ricerche effettuate emerge che sono presenti delle particelle attigue ai lotti n. 2, 3, 4 e 5, con superficie esigue, ad eccezione della particella 186, che ricade in parte nella strada sterrata e in parte confina con il lotto n. 2. Le particelle 165 e 166 ricadono anch'esse nella strada sterrata mentre la particella 180, confina con la particella 179, ceduta da [REDACTED] per area servizi e verde, e con la particella 45.

Le particelle individuate nella ortofoto risultano censite al N.C.T. come meglio specificato nell'allegato n. 20 e come sinteticamente sotto riportato:

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
3	165	PASCOLO CESP.	2	0.00.72	1/1
3	166	PASCOLO CESP.	2	0.00.03	1/1
3	180	SEMINATIVO	3	0.00.21	1/1
3	186	PASCOLO CESP.	2	0.09.76	1/1
Totale				0.10.72	

Le particelle 165, 180, 186 ricadono nella zona D₁ mentre la particella 166 ricade nella zona E₁ del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio, in particolare la particella 165 ricade 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 mentre le particelle 166, 180 e 186 ricadono nella 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 meglio specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12).

A parere dello scrivente, in merito a tali particelle, considerando le superfici non rilevanti e la loro ubicazione, come ben si evince dall'allegato n. 20 sarebbe opportuno escluderle dalla stima ed eventualmente cederle al Comune di San Basilio.

Il sottoscritto consiglia di escludere tali particelle dal patrimonio immobiliare del fallimento, in quanto le superfici risultano non rilevanti ai fini della stima e non potrebbero essere oggetto di compravendita. Si rimanda in merito alla decisione del Curatore e del Giudice Fallimentare sul fatto di procedere o meno alla loro esclusione o alla determinazione del loro più probabile valore di mercato.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/18/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

Si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata della ricerca in conservatoria.

Lotto n. 6

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio, in Loc. Serra Maiori (Allegato n.1 – Lotto n. 6), è raggiungibile dalla Casa Comunale procedendo in direzione sud da via Croce di Ferro verso via Matteotti, si prosegue per circa 170 metri nella via Pibitzu, si svolta a destra imboccando la circonvallazione e, percorrendola per circa 800 metri, lo si raggiunge.





Figura 3. Percorso dalla Casa Comunale al Lotto n. 6.

Il bene non è facilmente raggiungibile con le autovetture in quanto la viabilità che porta ai luoghi è costituita da strade campestri di difficile accesso. Il lotto possiede recinzioni con muretti a secco, dove si è sviluppata una fitta vegetazione.

Il bene, come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 21, è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
8	19	PASCOLO CESP.	1	03.09.75	1/1

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

Le particelle ricadono nella zona E₁ del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio come specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12).

Il lotto confina a sud con le particelle 40, 80 e 203, a est con la particella 22, a nord con le particelle 12, 13, 15, 20, 21 e a ovest con la particella 46.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

Secondo la Carta dei suoli della Sardegna (Aru 1991) l'azienda ricade in parte nell'Unità Cartografica n. 2 e in parte nell'Unità Cartografica n. 22.

Unità cartografica n. 2

Tali aree si presentano con forme da accidentate, da aspre a sub pianeggianti al di sotto dei 900 m s.l.m.. I paesaggi si sviluppano su calcari, doline e calcari dolomitici del Paleozoico e del Mesozoico relativi depositi di versante. I suoli pur derivati dai calcari dolomitici, risultano brunificati dall'accumulo di sostanza organica umificata, distribuita in tutto il profilo. L'attività biologica in questi suoli è piuttosto intensa, tanto da consentire un rimescolamento dei vari orizzonti. Il processo di brunificazione è così intenso che, assieme all'attività biologica, non consente, per il colore e per la mancata illuviazione, la formazione di un orizzonte argillico. Le principali limitazioni d'uso sono dovute alla rocciosità e pietrosità a tratti elevate, alla scarsa profondità oltre al pericolo di erosione è elevato.

Unità cartografica n. 22

Tali zone si presentano con forme ondulate, sulle sommità collinari e in corrispondenza dei litotipi più compatti; i suoli sono poco profondi, la tessitura va da franco-sabbiosa a franco- argillosa; la struttura è poliedrica subangolare; l'erodibilità è elevata; la reazione è subalcalina; la sostanza organica scarsa; la Capacità di Scambio Cationica media.

Il substrato è costituito da marne, arenarie e calcari marnosi del Miocene e relativi depositi colluviali.



Questi suoli presentano una profondità inferiore ai 50 cm mentre la pietrosità e la rocciosità sono elevati e in molteplici casi prevalgono rispetto al suolo; sono suoli fortemente soggetti al rischio di erosione, le forti limitazioni spesso ne impediscono la messa a coltura per questo motivo la destinazione ottimale è il pascolo.

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquistato con atto di vendita ricevuto in data 23/07/1963 dal Notaio [REDACTED], trascritto il 17/08/1963 Cas. 12104, Art. 9926 (Allegato n. 2).

GRAVAMI

Ipoteca s Rog. Equitalia servizi di riscossione spa del 22/02/2017 rep. 2942/2517, iscritta il 24/02/2017 cas. 5685 art. 780, a favore di Equitalia servizi di riscossione spa per la quota di 1000/1000 e contro il sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

Le note di trascrizione dei gravami sono riportate nell'allegato n.22 mentre si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata della ricerca effettuata in conservatoria.

Lotto n. 7

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio, in Loc. Conca Scusciada (Allegato n.1 – Lotto n. 7), è raggiungibile dalla Casa Comunale procedendo in direzione sud da via Croce di ferro verso via Matteotti, si prosegue per circa 170 metri nella via Pibitzu, si svolta a destra imboccando la circonvallazione e percorrendola per circa 800 metri e si svolta a sinistra percorrendo una strada bianca per circa 2,5 km.





Figura 4. Percorso dalla Casa Comunale al Lotto n. 7.

Il bene possiede recinzioni con paletti in ferro e rete metallica. In sede di sopralluogo e dalle indagini svolte presso il Comune di San Basilio il bene risulterebbe essere coltivato e condotto dal Sig. [redacted]

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

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
3	91	AA	SEMINATIVO	4	03.74.07	1/1
		AB	PASCOLO ARB.	U	01.26.63	1/1
Totale					05.00.70	

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

La particella ricade nella zona E₁ 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

Fallimento [redacted] - n. 4/2020



n. 12).

Il lotto confina a sud con la particella 76, a est con le particelle 70 e 71, a nord con le particelle 55 e 59 e a ovest con le particelle 53, 53B, 67, 69 e 198.

DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

Secondo la Carta dei suoli della Sardegna (Aru 1991) l'azienda ricade nell'Unità Cartografica n. 22 rimandando alla lettura delle sue caratteristiche a quelle descritte per il lotto n. 6, avente le medesime caratteristiche.

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquistato con atto di vendita ricevuto in data 23/07/1963 dal Notaio [REDACTED] trascritto il 17/08/1963 Cas. 12104, Art. 9926 (Allegato n. 2).

GRAVAMI

Ipoteca a Rog. Equitalia servizi di riscossione spa del 22/02/2017 rep. 2942/2517, iscritta il 24/02/2017 cas. 5685 art. 780, a favore di Equitalia servizi di riscossione spa per la quota di 1000/1000 e contro il Sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

Le note di trascrizione dei gravami sono riportate nell'allegato n.22 mentre si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata dei risultati della ricerca effettuata in Conservatoria.

PARTICELLE CON SITUAZIONI PARTICOLARI

Durante il sopralluogo e dalle ricerche effettuate emerge che vicino al lotto n. 7 sono presenti al foglio 3 la particella n. 101 di 1.785 mq (Allegato n.1 foto n. 81-82) e la particella n. 126 di 14 mq che non possono essere in alcun modo utilizzate in quanto fanno

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



parte del bordo strada (cunetta), con una quota del fallimento di 7/20.

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 24 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
3	101	SEMINATIVO	4	0.17.85	7/20
3	126	SEMINATIVO	3	0.00.14	7/20

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

Le particelle ricadono nella zona E₁ del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio e ricade 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, come meglio specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12)

N.B.: 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. ██████████ per la quota di 1/3 di nuda proprietà, al sig. ██████████ ██████████ per la quota di 1/3 di nuda proprietà ed ai nipoti ██████████ ██████████ e ██████████ per la quota di 1/3 di nuda proprietà. Dopodiché occorre presentare la riunione di usufrutto in morte della sig.ra ██████████ così come dettagliato nell'allegato n. 2.

Il sottoscritto, per non appesantire di costi la procedura, consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto la superficie risulta non rilevante ed i ricavi ottenuti da un'eventuale quanto improbabile vendita non coprirebbero i costi occorrenti per la regolarizzazione catastale.

Si rimanda alla decisione del Curatore e del Giudice Fallimentare se procedere

Fallimento ██████████ - n. 4/2020



all'esclusione oppure alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Lotto n. 8

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio, in Loc. Serra e Mesu (Allegato n.1 – Lotto n. 8), è raggiungibile dalla Casa Comunale procedendo in direzione sud da via Croce di Ferro verso via Matteotti, si prosegue per circa 170 metri nella via Pibitzu, si svolta a destra imboccando la circonvallazione e la si percorre per circa 350 metri.



Figura 5. Percorso dalla Casa Comunale al Lotto n. 8.

Il bene possiede recinzioni con paletti in ferro e rete metallica. In sede di sopralluogo e dalle indagini svolte presso il Comune di San Basilio il bene risulterebbe essere coltivato e condotto dal sig. [REDACTED]

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 25 è censito N.C.T. come sotto riportato:

[REDACTED] - n. 4/2020



FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
9	1796 (ex 297)	SEMINATIVO	1	00.64.26	1/1

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

La particella è stata generata dalla particella 297 che a seguito del frazionamento del 08.02.1999 prot. n. CA0003504 ha generato le particelle 1796, 1797, dove insiste la strada bitumata, e la particella 1798 che costituisce il lotto 9 della presente relazione; si precisa che in mappa era riportato ancora il vecchio numero 297 e con istanza del 04 dicembre 2020 il sottoscritto ha richiesto al Catasto il relativo aggiornamento della mappa catastale.

La particella ricade in parte in zona H₁ - Zona di rispetto cimiteriale - e in parte in zona H₄ - Fascia di rispetto del centro abitato - del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio oltre che ricadere 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, così come specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12).

Il lotto confina a sud con le particelle 303 e 307, a est con la particella 307, a nord e a ovest con la strada circonvallazione.

DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

Secondo la Carta dei suoli della Sardegna (Aru 1991) l'azienda ricade in parte nell'Unità Cartografica n. 4 e in parte in parte nell'Unità Cartografica n. 22.

Unità cartografica n. 4

Tali aree si presentano con forme da aspre a subpianeggianti al di sotto degli 800-1000 m. I paesaggi si sviluppano su metamorfiti (scisti, scisti arenacei, argilloscisti,

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



ecc.) del Paleozoico e relativi depositi di versante I suoli manifestano con profilo A-C, A-Bw-C e subordinatamente roccia affiorante, da poco a mediamente profondi, da franco sabbiosi a franco argillosi, da permeabili a mediamente permeabili, subacidi, parzialmente desaturati. Le principali limitazioni d'uso sono dovute alla rocciosità e pietrosità a tratti elevate, alla scarsa profondità e all'eccesso di scheletro; inoltre il pericolo di erosione è elevato.

Unità cartografica n. 22

Tali zone si presentano con forme ondulate, sulle sommità collinari e in corrispondenza dei litotipi più compatti; i suoli sono poco profondi, la tessitura va da franco-sabbiosa a franco-argillosa; la struttura è poliedrica subangolare; l'erodibilità è elevata; la reazione è subalcalina; la sostanza organica scarsa; la Capacità di Scambio Cationica media. Il substrato è costituito da marne, arenarie e calcari marnosi del Miocene e relativi depositi colluviali. Questi suoli presentano una profondità inferiore ai 50 cm mentre la pietrosità e la rocciosità sono elevati e in molteplici casi prevalgono rispetto al suolo; sono suoli fortemente soggetti al rischio di erosione, le forti limitazioni spesso ne impediscono la messa a coltura per questo motivo la destinazione ottimale è il pascolo.

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/10/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata dei risultati della ricerca effettuata in conservatoria.

Lotto n. 9

Il lotto è ubicato nella periferia del Comune di San Basilio, in Loc. Serra e Mesu (Allegato n.1 – Lotto n. 9), è raggiungibile allo stesso modo del lotto n. 8.



Figura 6. Percorso dalla Casa Comunale al Lotto n. 9.

Il bene non possiede recinzioni e in sede di sopralluogo è emerso che nel bene oggetto di perizia è presente una pensilina della fermata degli autobus pubblici e privati.

Il bene è stato individuato nella ortofoto censito al N.C.T. come meglio specificato nell'allegato n. 26 e come sinteticamente sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
9	1798 (ex 297)	SEMINATIVO	1	00.09.70	1/1



La particella ricade in zona C₇ - Espansione residenziale - del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Basilio oltre che ricadere 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, come specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12).

Il lotto confina a sud con la strada circonvallazione, a est con la strada che collega la circonvallazione con la via Sardegna, a nord con la via Sardegna e la via degli Orti e a ovest con la via Solomardi.

DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

Secondo la Carta dei suoli della Sardegna (Aru 1991) l'azienda ricade in parte nell'Unità Cartografica n. 4 e in parte in parte nell'Unità Cartografica n. 22 (vedi lotto n. 8).

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/18/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

Si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata della ricerca in conservatoria.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



PARTICELLE CON SITUAZIONI PARTICOLARI

Durante il sopralluogo e dalle ricerche effettuate emerge che tra il lotto n. 8 e il lotto n. 9 è presente al Fg. 9 la particella n. 1797 di mq 1469 (Allegato n.1 foto n. 88).

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

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
9	1797 ex 297	SEMINATIVO	1	0.14.69	1/1

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

Nella particella è presente una strada asfaltata (circonvallazione), inoltre la stessa ricade 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 così come meglio specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12).

Il sottoscritto, vista la situazione particolare e considerato che il frazionamento è stato eseguito 23 anni or sono, consiglia di escludere la particella dal fallimento.

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare sul fatto se procedere alla sua esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato.

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 come riportato nell'allegato n. 1 – Lotto n. 10);

Fallimento ██████████ - n. 4/2020



Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 28 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 delle visure, planimetria e mappa catastale si rimanda all'allegato n. 28.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi 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 Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 2) e meglio dettagliato nello stralcio dell'allegato 1: schede di analisi delle 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. 29). La scheda UMI della VPPCS è costituita da sei corpi di fabbrica, tutti risalenti ad un periodo di costruzione compreso tra il 1953 e il 1977, due dei quali, a due piani (A e B), si affacciano sulla Via Umberto I, con accesso carrabile alla corte, passante per il Corpo B.

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 sulle coperture degli impianti solari termici e degli impianti solari fotovoltaici 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 dell'Abaco delle finestre (tipo: 2) e dell'Abaco degli accessi pedonali (tipo: 1a). Non è ammesso un aumento in altezza.

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.

A seguito dei diversi sopralluoghi è emerso che il lotto in oggetto è costituito da vari corpi di fabbrica, costituiti da alcuni fabbricati fatiscenti e pericolanti che confinano con la via Umberto I (Allegato n. 1 – Lotto n. 10), sempre dalla via Umberto I al numero



19 si accede alla casa di civile abitazione che mostra i segni della cattiva manutenzione con evidenti infiltrazioni d'acqua dal soffitto. Da tale abitazione si accede al secondo corpo di fabbrica, che risulta in pessime condizioni di manutenzione, attraverso una piccola porta che dà accesso a una scala priva delle più elementari misure di sicurezza.

Il corpo di fabbrica in questione, come già accennato, risulta 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 non si è potuto procedere con il sopralluogo. 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 fabbricati in pessime condizioni d'uso e manutenzione e vecchie strutture dell'ex caseificio, quali pannelli coibentati pericolanti e alcune tettoie crollate.

Si è provveduto a rilevare i fabbricati accessibili di civile abitazione e riportarli su planimetrie CAD (Allegato n. 30) mentre non è stato possibile rilevare gli altri corpi di fabbrica quali il fabbricato di civile abitazione 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 (pericolo crolli).

Da una attenta verifica emerge che le particelle censite al N.C.T. al foglio n. 9 particelle 265 e 876 ubicate al centro del lotto, per una superficie complessiva di 445 mq,



non rientrano nei beni del fallimento; difatti, il sottoscritto ha provveduto a far effettuare in merito una ricerca presso la Conservatoria Immobiliare da cui è scaturito che dette particelle risultano intestate al sig. [REDACTED] di [REDACTED]. Per quanto attiene in particolare la particella 876, alla morte del signor [REDACTED] avvenuta in data 23 ottobre 1980, la stessa è stata inserita nella successione del signor [REDACTED], mentre la particella 265 non è stata citata nella stessa successione, come meglio descritto nell'allegato n. 31.

A parere dello scrivente, per potere procedere alla valutazione del lotto, sarebbe indispensabile acquisire le particelle 265 e 876, in quanto le stesse fanno parte di un unico complesso edilizio difficilmente divisibile e i confini tra le particelle in questione e quelle facenti parte il fallimento non sono fisicamente identificati giacché, addirittura, alcuni fabbricati ricadono in parte nelle particelle del fallimento e in parte no.

Con molta probabilità il signor [REDACTED] acquistò dal signor [REDACTED] la particella 876 con una scrittura privata; ciò si può desumere dalla documentazione consegnata dal Comune di San Basilio in cui è presente una richiesta di concessione del 1993, avente ad oggetto l'autorizzazione ad eseguire dei lavori nella casa acquistata dal signor [REDACTED] sita in via Montegratico, che assai verosimilmente insiste nella particella 876, giacché è l'unica che ha accesso alla via in questione.

Appare opportuno segnalare che l'area in esame è fortemente compromessa in quanto sono presenti numerosi rifiuti speciali e macerie di cui è necessario lo smaltimento. Si stima che la spesa per lo smaltimento di tutti i materiali presenti ammonti a diverse decine di migliaia di euro. Tale spesa, considerato il mercato immobiliare locale, potrebbe essere superiore al prezzo di vendita realizzabile dal lotto.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Spetta al signor Curatore e al signor Giudice Fallimentare la decisione se procedere o meno alla determinazione del valore del bene, previa acquisizione delle particelle censite al Nuovo Catasto Terreni al foglio 9 particelle n.ri 265 e 876.

TRASCRIZIONI

L'immobile al fg. 9, part. 41, 743, 839 è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/18/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

L'immobile al fg. 9, part. 39 e 876 è stato acquistato con atto di vendita ricevuto in data 01/09/1966 dal Notaio [REDACTED], rac. 4710, trascritto il 30/09/1966, Cas. 15227, Art. 12924 (Allegato n. 2).

GRAVAMI

Ipoteca a Rog. Equitalia servizi di riscossione spa del 22/02/2017 rep. 2942/2517, iscritta il 24/02/2017, cas. 5685 art. 780, a favore di Equitalia servizi di riscossione spa per la quota di 1000/1000 e contro il Sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

Le note di trascrizione dei gravami sono riportate nell'allegato n. 22 mentre si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata della ricerca effettuata in conservatoria.

Lotto n. 11

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio (Allegato n.1 – Lotto n. 11),

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



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 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.



Figura 9. Percorso dalla Casa Comunale al Lotto n. 11.

Il bene, adiacente ad una strada sterrata, risulta recintato con pali e rete metallica in ferro. Dalle indagini svolte e dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo, il lotto sembrerebbe essere condotto dal Sig. [REDACTED]

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 32 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

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 32.

La particella ricade nella zona E₁ 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. 12).

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.

DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

Secondo la Carta dei suoli della Sardegna (Aru 1991) l'azienda ricade nell'Unità Cartografica n. 22 (vedi lotto n. 8).

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/10/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

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. [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà, ad [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà ed ai nipoti [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 di

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



nuda proprietà. Dopodiché bisogna presentare la riunione di usufrutto in morte della sig.ra

██████████

Si rimanda all'allegato n. 2 per una lettura dettagliata della ricerca effettuata in conservatoria.

Il sottoscritto, per non appesantire di costi la procedura, consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto la superficie risulta non rilevante, la quota vendibile è pari a $\frac{1}{3}$ e per giunta i ricavi ottenibili da una eventuale quanto improbabile vendita non coprirebbero i costi di regolarizzazione catastale.

La decisione in merito all'esclusione o meno di detti beni dalla stima o alla determinazione del loro più probabile valore di mercato spetta al Curatore e al Giudice Fallimentare.

Lotto n. 12

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio (Allegato n.1 – Lotto n. 12), 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 si prosegue dritto per circa 200 m dove il bene si trova sulla destra.





Figura 10. Percorso dalla Casa Comunale al Lotto n. 12.

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 33 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	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. 33.

Le particelle ricadono nella zona E₁ 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

Fallimento [redacted] - n. 4/2020



Destinazione Urbanistica Prot. 876 del 17.02.2022 (Allegato n. 12).

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.

DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

Secondo la Carta dei suoli della Sardegna (Aru 1991) l'azienda ricade nell'Unità Cartografica n. 22 (vedi lotto n. 8).

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 evince anche dall'allegato fotografico, dalla foto aerea e dalla planimetria catastale, è stato eseguito per il passaggio di una condotta fognaria che dal Comune di san Basilio arriva a Monastir; difatti se si osserva la particella 100 presenta i limiti della stessa in modo lineare.

TRASCRIZIONI

L'immobile è stato acquisito con successione per legge e testamentaria den. 61 vol. 242. La successione è stata trascritta in data 14/08/1968 cas. 13466 art. 10789. Il testamento è stato trascritto in data 30/07/1967 cas. 12658 art. 10409, al quale ha fatto seguito l'atto di divisione a stralcio a rogito dal Notaio [REDACTED] del 21/09/1982, Rep. 40474/3252, trascritto in data 18/10/1982 cas. 21964 art. 17875, con il quale le sigg.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] escono dalla comunione.

Per poter attribuire le giuste quote in catasto è necessario presentare rettifica di voltura della successione e della divisione a stralcio, in quanto i beni andavano attribuiti

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



al sig. [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà, al sig. [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà ed ai nipoti [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà. Dopodiché bisogna presentare la riunione di usufrutto in morte della sig. [REDACTED]

Il sottoscritto, per non appesantire di costi la procedura, consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto la superficie risulta non rilevante, la quota vendibile è pari a $\frac{1}{3}$ ed i ricavi ottenibili da un'eventuale quanto improbabile vendita non coprirebbero i costi di regolarizzazione catastale.

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione dei beni o alla determinazione del loro più probabile valore di mercato.

Lotto n. 13

Il lotto è ubicato nell'agro del Comune di San Basilio (Allegato n.1 – Lotto n. 13), 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.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020





Figura 11. Percorso dalla Casa Comunale al Lotto n. 13.

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 34 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. 34.

Le particelle ricadono nella zona H₁ – 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. 12).

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, e sicuramente sin dal 1978, come ben si evince dalla foto aerea che si allega alla presente. (Allegato n. 34).

Il sottoscritto, consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto trattasi di una situazione consolidata negli anni.

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Lotto n. 14

Il fabbricato è ubicato nel centro abitato del Comune di San Basilio (Allegato n. 1 – Lotto n. 14), nella via De Amicis al civico n. 2.

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 35 è censito N.C.T. come sotto riportato:

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

Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 35.

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 dei magazzini, la recinzione è stata realizzata in pietra tipica sanbasilese; è presente un accesso carrabile con portale con architrave e stipiti in pietra tipica sanbasilese. Attualmente sembrerebbe 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 [REDACTED] è da oltre cinquant'anni nella disponibilità degli eredi del signor [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] oltre a [REDACTED] deceduto) fratello del sig. [REDACTED]. Attualmente è in possesso della signora [REDACTED]

Il sottoscritto consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto il lotto non risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED] quindi inidoneo ai fini della stima.

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

- **Comune di Senorbì**

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

Di seguito si provvederà a farne una breve descrizione sulla base delle foto aeree per segnalare le motivazioni per le quali lo scrivente ritiene, per economia della



procedura, che 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 nella ortofoto presente nell'allegato n. 36 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. 36.

Come ben si evince dalla foto aerea, la particella catastale ricade nella strada che da Senorbì conduce a San Basilio, pertanto il sottoscritto consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare.

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Lotto n. 16

Il bene ricade nella via Argiolas del centro urbano individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 37 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTICELLA A	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. 37.

Anche nel caso di specie si precisa che, dalle informazioni assunte presso il comune di San Basilio e da quanto riferito dalla signora [REDACTED] figlia del fratello di [REDACTED] il signor [REDACTED] il signor [REDACTED] non conduceva beni siti nel comune di Senorbi. Pertanto, vista la situazione, il sottoscritto consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto il lotto non risulterebbe nella disponibilità del sig. [REDACTED]

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Lotto n. 17

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 38 è censito N.C.T. come sotto riportato:

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

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Per la visione delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 38.

Dalla lettura delle visure si evince che vi sono numerose ditte catastali e più precisamente la signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] presumibilmente madre del signor [REDACTED] e oltre alla signora sono presenti i fratelli e le sorelle. 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 [REDACTED] figlia del fratello del padre di [REDACTED] il signor [REDACTED] 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 nella disponibilità del sig. [REDACTED]

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

Lotto n. 18

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 39 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASS E	SUPERFICIE (ha/are/c. are)	QUOTA
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. 39.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Dalla visione della foto aerea le particelle 56 e 152 ricadono all'interno della SP 23 e pertanto non sono vendibili, mentre la particella 99 di mq 10, superficie irrilevante in ambito agricolo, ricade all'interno di un'altra proprietà e risultano comproprietari 9 ditte catastali e 2 usufruttuari e tra l'altro diversi comproprietari sono deceduti pertanto anche tale bene deve essere escluso dal fallimento.

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Lotto n. 19

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 40 è censito N.C.T. come sotto riportato:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASS E	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. 40.

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, tra l'altro diversi sono deceduti pertanto anche tali particelle, a parere dello scrivente dovrebbero essere escluse dal fallimento.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Lotto n. 20

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 41 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.

Mentre 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. 41. Trattasi di un fabbricato con ingresso nella via Nazionale n.17 e nella via Sant'Antonio n. 4 (Allegato n. 1 - Lotto n. 20), 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 [REDACTED] [REDACTED] Regione Autonoma della Sardegna e [REDACTED]

Anche nel caso di specie si precisa che dalle informazioni assunte presso il comune di San Basilio e da quanto riferito dalla signora [REDACTED] figlia del fratello di [REDACTED] il signor [REDACTED] il signor [REDACTED] 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

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Comune di Senorbì come sede elettorale, come anche si evince dalla documentazione fotografica allegato (Allegato n. 1 – foto 162), attualmente risulterebbe affidata all' [REDACTED]

Pertanto, vista la situazione, il sottoscritto consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto il lotto non risulterebbe nella disponibilità del sig. [REDACTED]

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

- **Comune di Albagiara**

Lotto n. 21

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 42 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. 42.

Trattasi di un terreno agricolo di modeste dimensioni. Dalla lettura della visura riporta la ditta catastale [REDACTED] fu [REDACTED], mentre il padre del [REDACTED] in questione si chiamava [REDACTED] come si evince dalla relazione n. 64 della visurista (Allegato n. 2).

Il sottoscritto consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto il lotto non risulterebbe sia stato nella disponibilità del sig. [REDACTED]

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

- **Comune di Usellus**

Lotto n. 22

Il bene come individuato nella ortofoto presente nell'allegato n. 43 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. 43.

Trattasi di un terreno agricolo di modeste dimensioni ricadente in una più ampia proprietà. Dalla lettura della visura riporta la ditta catastale [REDACTED] fu [REDACTED] mentre il padre del [REDACTED] in questione si chiamava [REDACTED] come si evince dalla relazione n. 64 della visurista (Allegato n. 2).

Il sottoscritto consiglia di escludere tale particella dal patrimonio immobiliare, in quanto il lotto non risulterebbe sia stato nella disponibilità del sig. [REDACTED]

Si rimanda la decisione al Curatore e al Giudice Fallimentare se procedere all'esclusione o alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.



3.2 - in risposta al 2° quesito

la determinazione del valore di ogni immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso.

Per quanto attiene la **valutazione del complesso immobiliare**, il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene, intendendo con esso il valore che il bene assume nel mercato che corrisponde alla media dei più probabili valori attribuibili ai beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per poter applicare il citato criterio di stima sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore immobiliare e presso gli Uffici Tecnici Comunali al fine di reperire i dati utili relativi al prezzo di beni simili e valutarli alla luce della personale conoscenza del mercato della zona.

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è quello riportato nell'allegato n. 3, tuttavia il sottoscritto stimerà i lotti dal numero 1 al numero 9, rimandando la decisione al signor Curatore Fallimentare e al Signor Giudice del Fallimento se stimare o meno gli altri lotti, per le ragioni specificate nel paragrafo precedente.



STIMA IMMOBILI

LOTTO n. 1

Comune di Cagliari

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 1** composto da un fabbricato a uso residenziale ubicato nel Comune di Cagliari in via Besta al civico 2 e 4. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è elaborato l'allegato n. 8, dove è indicata la planimetria oggetto di concessione e la planimetria con le difformità riscontrate.

La stima del valore del Lotto n.1 deriva dall'esame concreto della situazione del mercato degli immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il più probabile valore di mercato è di 1.900,00 €, che corrisponde alla media di quanto riportato nelle tabelle delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di 1.600/2.200 €/mq per le abitazioni di tipo economico (Allegato n. 44).

Il bene, sulla base di quanto descritto nel paragrafo precedente, da quanto dettagliato nella scheda di stima, è stato valutato in € 243.000,00, per una visione più dettagliata della stima del lotto si rimanda all'allegato n. 45.

LOTTO n. 2

Comune di San Basilio

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 2** composto da un



capannone industriale utilizzato come caseificio nel Comune di San Basilio. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è elaborato l'allegato n. 14, dove viene indicata planimetria del bene che risulta avere delle difformità interne rispetto alle concessioni e l'agibilità (Allegato n. 15). La stima del lotto n.2 viene eseguita sulla base del costo di costruzione del bene in esame, con le opportune detrazioni dovute allo stato d'uso del fabbricato (vetustà), ai costi di pulizia di demolizione e pulizia dell'area, agli oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale.

Il sottoscritto ritiene altresì razionalmente corretto un abbassamento del valore commerciale del bene oggetto di perizia in virtù di quanto riscontrato dall'analisi dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare di questi ultimi anni, che hanno visto ridursi notevolmente le operazioni di compravendita e i prezzi di acquisto e locazione degli stessi immobili, soprattutto quelli di natura industriale, oltre alla mancanza nel caso di specie delle infrastrutture primarie quali lo scarico fognario da realizzarsi a carico di chi acquista. Si ritiene pertanto plausibile una riduzione del 40 % del valore commerciale.

Il bene sulla base di quanto descritto nel paragrafo precedente, da quanto dettagliato nella scheda di stima, è stato valutato in € 724.000,00, per una visione più dettagliata della stima del lotto si rimanda all'allegato n. 46.

LOTTO n. 3

Comune di San Basilio

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n.3** composto da un lotto di mq 2.004 ubicato nella zona artigianale industriale. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, vista l'assenza degli scarichi



fognari che dovranno essere messi in atto da chi acquista si ritiene congruo, in via prudenziale, applicare un prezzo a mq di € 8,00.

$Mq\ 2004 \times \text{€}/mq\ 8,00 = \text{€}\ 16.032,00$ **in cifra tonda € 16.000,00**

LOTTO n. 4

Comune di San Basilio

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 4** composto da un lotto di mq 2.218 ubicato nella zona artigianale industriale. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, vista l'assenza degli scarichi fognari che dovranno essere messi in atto da chi acquista, si ritiene congruo applicare in modo prudenziale un prezzo a mq di € 8,00.

$Mq\ 2218,00 \times \text{€}/mq\ 8,00 = \text{€}\ 17.744,00$ **in cifra tonda € 17.700,00**

LOTTO n. 5

Comune di San Basilio

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 5**, composto da un lotto di mq 3.529 ubicato nella zona artigianale industriale. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, vista l'assenza degli scarichi fognari che dovranno essere messi in atto da chi acquista si ritiene congruo applicare in modo prudenziale un prezzo a mq di € 8,00.

$Mq\ 3.529 \times \text{€}/mq\ 8,00 = \text{€}\ 28.232,00$ **in cifra tonda € 28.000,00**



LOTTO n. 6

Comune di San Basilio

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 6**, composto da un lotto di mq 30.975 pari a ettari 3,0975, come meglio descritto nel paragrafo precedente. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo dove si è potuto appurare che in una piccola parte è presente un seminativo con scarse caratteristiche agronomiche mentre la restante parte è interessata da pascolo cespugliato, considerate la quotazione del mercato immobiliare locale, verificato quanto riportato nella pubblicazione EXEO, si ritiene congruo applicare in modo prudenziale un prezzo a mq di € 0,33 pari a € 3.300,00 ad ettaro.

Pertanto il più probabile valore di mercato sarà pari a:

mq 30.975 x €/mq 0,33= € 10.221.75 **in cifra tonda € 10.200,00**

LOTTO n. 7

Comune di San Basilio

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 7** composto da un lotto di mq 5.00.70 pari a ettari 5,0070 come meglio descritto nel paragrafo precedente. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, dove si è potuto appurare che è presente un seminativo mentre una piccola parte è occupata da cespugli della macchia mediterranea, considerata la quotazione del mercato immobiliare locale, verificato quanto riportato nella pubblicazione EXEO, si ritiene congruo in modo prudenziale applicare un prezzo a mq di € 0,50 pari a € 5.000,00 ad ettaro.



Pertanto il più probabile valore di mercato sarà pari a:

$$\text{mq } 50.070 \times \text{€}/\text{mq } 0,50 = \text{€ } 25.035,00 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 25.000,00$$

LOTTO n. 8

Comune di San Basilio

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 8**, composto da un lotto di mq 6.426,00 pari a ettari 0,6426, come meglio descritto nel paragrafo precedente. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo dove si è potuto appurare che è presente un seminativo adiacente al centro abitato di San Basilio, considerate la quotazione del mercato immobiliare locale, verificato quanto riportato nella pubblicazione EXEO, si ritiene congruo in modo prudenziale applicare un prezzo a mq di € 0,80 pari a € 8.000,00 ad ettaro.

Pertanto il più probabile valore di mercato sarà pari a:

$$\text{mq } 6.426 \times \text{€}/\text{mq } 0,80 = \text{€ } 5.140,80 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 5.100,00$$

LOTTO n. 9

Comune di San Basilio

Per la **stima del più probabile valore di mercato del lotto n. 9**, composto da un lotto di mq 970 ricadente in zona C7 e HG1, come meglio descritto nel paragrafo precedente. Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si ritiene congruo applicare, in modo prudenziale, un prezzo a mq di € 7,00

Pertanto il più probabile valore di mercato sarà pari a:

$$\text{mq } 970 \times \text{€}/\text{mq } 7,00 = \text{€ } 6.790,00 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 6.700,00$$



4) CONCLUSIONI

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

- 1) I beni immobiliare riconducibili al fallimento oggetto della presente perizia sono stati raggruppati per lotti omogenei, più precisamente 22, ed elencati nell'allegato n.3.
- 2) Le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, accertate a seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate, sono riportate nelle relazioni della visurista [REDACTED] allegate alla presente (Allegati n. 2 e 31) nonché nella descrizione dei singoli lotti;
- 3) Sono stati valutati i primi 9 lotti dell'elenco presente nell'allegato n. 3; il sottoscritto ha motivato le ragioni per le quali ritiene non possano essere valutati i lotti dal 10 al 22, rimandando comunque alla decisione finale del signor Curatore Fallimentare e del signor Giudice del fallimento;
- 4) I lotti sono stati valutati nel seguente modo:

Lotto	DESCRIZIONE	VALORE €
1	Cagliari - Fabbricato Uso Residenziale Via Besta n. 2/4 - NCEU Fg 19 part. 3578 sub 1	243.000,00
2	San Basilio - Capannone industriale - NCEU Fg3 part. 196 sub 1 e 2 -NCT fg 3 part 195-196	724.000,00
3	San Basilio - Lotto edificabile- Zona D1 Artigianale -NCT Fg 3 part. 178 - 190	16.000,00
4	San Basilio - Lotto edificabile - Zona D1 Artigianale - NCT Fg 3 part. 181- 191	17.700,00
5	San Basilio - Lotto edificabile - Zona D1 Artigianale - NCT Fg 3 part. 184- 185	28.000,00
6	San Basilio - Terreno agricolo - Zona E1 - NCT fg 8 part 19	10.200,00
7	San Basilio - Terreno agricolo - Zona E1 - NCT fg 3 part 91	25.000,00
8	San Basilio - Terreno agricolo - Zona H1 e H4 - NCT fg 9 part 1796	5.100,00
9	San Basilio - Terreno agricolo - Zona C7- NCT fg 9 part 1798	6.700,00
	Totale	1.058.000,00

I valori di stima indicati nella presente perizia (quali oneri di smaltimento, spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e dui accatastamento, ect.) sono sempre da intendersi IVA di legge esclusa se dovuta.

Fallimento [REDACTED] - n. 4/2020



Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dal Curatore Fallimentare Dott. Pierpaolo Calamida e rassego la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 67 pagine oltre a 46 allegati.

Cagliari, 15 luglio 2022

Il CTU
Ettore Crobu Dottore Agronomo

