

FALLIMENTO n. 11 anno 2021

Consulenza tecnica

A) Premessa

Il sottoscritto Dr. Ing. Ghinami Carlo, iscritto all'Ordine della Provincia di Oristano a n° 183, veniva nominato Perito estimatore nel Fallimento 11/2021 pendente presso il Tribunale di Oristano dove risultano in proprietà alla ditta fallita i seguenti beni:

- a) Fabbricato in Comune di Narbolia censito in Catasto fabbricati a Fg. 18 mapp. 202 sub. 11 in località Montecaizzus, categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani e R.C. 227,24
- b) Fabbricato in Comune di Narbolia censito in Catasto fabbricati a Fg. 18 mapp. 202 sub. 12 in località Montecaizzus, categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani e R.C. 234,99
- c) Fabbricato in Comune di Narbolia censito in Catasto fabbricati a Fg. 18 mapp. 202 sub. 15 in località Montecaizzus, categoria C/1 classe 4 consistenza 53 mq e R.C. 585,77
- d) Fabbricato in Comune di Narbolia censito in Catasto fabbricati a Fg. 18 mapp. 209 sub. 1 in località Montecaizzus, categoria F/3
- e) Fabbricato in Comune di Narbolia censito in Catasto fabbricati a Fg. 18 mapp. 209 sub. 2 in località Montecaizzus, categoria A/2 classe 34 consistenza 3 vani e R.C. 227,24
- f) Fabbricato in Comune di Narbolia censito in Catasto fabbricati a Fg. 18 mapp. 209 sub. 3 in località Montecaizzus, categoria F/3
- g) Fabbricato in Comune di Narbolia censito in Catasto fabbricati a Fg. 18 mapp. 209 sub. 4 in località Montecaizzus, categoria F/1 consistenza 1212 mq
- h) Terreno agricolo in Comune di Narbolia censito a C.t. a Fg. 18 mapp.132

I fabbricati ai punti d), e) f) e g) non vengono analizzati per riduzione in parola dell'incarico assegnato poiché non è certa la continuità della provenienza (Si richiama ns Nota del 02/05/2022 alla Curatela del fallimento e riscontro del 17/05/2022)

In data 16/02/2022 veniva nominato dalla Curatela del Fallimento lo scrivente perito estimatore che accettava l'incarico in data 26/02/2022. Veniva affidato l'incarico di procedere alla presentazione di una relazione scritta con la quale fornire una descrizione dei beni immobili pignorati dando risposta ai seguenti quesiti:

1. Verificare, preliminarmente, l'esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura, ulteriori rispetto a quelli oggetto dell'incarico, non individuati da curatore in sede di prima verifica e in caso di esito positivo, riferire immediatamente al curatore, prima di procedere a ulteriori verifiche;
2. Identificare esattamente gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze e accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati con il suo carattere storico-artistico; sede di sopralluogo con quelli emergenti dai Certificati in atti ed accerti se gli immobili risultino o meno accatastati.
3. Descriva previo necessario accesso, gli immobili staggiti indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio terreno edificabile, coltivato o bosco etc) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc)
4. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento.
5. Verifichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in case al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
6. L'esistenza di formalità, vincoli o che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico e artistico;
7. La verifica che i beni staggiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi e allegghi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.
9. Verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza edilizia o concessione edilizia.
10. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistono procedure amministrative e sanzionatorie.
11. Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
12. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.
13. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenuto conto che trattasi di vendita giudiziaria, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione.
14. Allegghi idonea documentazione fotografica esterna e interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.
15. Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale (ai fini della dichiarazione di conformità da rilasciarsi da parte del venditore al momento dell'atto di cessione).

Sono stati effettuati due sopralluoghi sui cespiti in data 21 marzo e 22 aprile 2022 con effettuazione di alcuni riscontri metrici e fotografici.

B) Individuazione degli immobili pignorati- individuazione catastale

Immobili censiti a Catasto Fabbricati a Fg. 18 mapp. 202 sub. 11, 12 e 15

Dal raffronto tra la mappa catastale del NCT e l'elaborato planimetrico agli atti del NCEU, si rileva che le unità immobiliari a N.C.E.U. a Fg. 18 mapp. 202 sub. 11,12 e 15 insistono su area già distinta con il mappale 202. Il raffronto tra la mappa planimetrica del NCT e l'elaborato planimetrico agli atti del NCEU, si rileva che il fabbricato distinto nel NCEU al foglio 18 part. 202, diviso in subalterni, sorge su un'area distinta allo stesso foglio con il mappale 202 (ente urbano) di 9292 mq, giusto tipo mappale n. 197536 del 21/10/2008.

La particella 202 (ex 165), è derivata dalla fusione dei sotto indicati mappali:

- 165 di 8.066 mq (derivato dal mappale 118 di ha 2.71.45)
- 167 di 1.226 mq (derivato dal mappale 119 di 2.565 mq)

La Particella 202 già intestata alla [REDACTED] s.r.l. – Narbolia – C.F. [REDACTED]

Immobili censiti a Catasto Terreni a Fg. 18 mapp. 132

Dal raffronto tra la mappa catastale e elaborato planimetrico l'immobile ha una superficie di 75.00 are fin dall'impianto meccanografico del 1985. Risulta intestato catastalmente alla ditta eseguita in seguito a voltura n. 1310.1/2007 (pratica OR 0095459) derivante da atto notaio compravendita notaio P. Angotzi rep. 156918 del 26.01.2007 con annotazione passaggi intermedi da esaminare.

TRASCRIZIONI

Trascrizione 5444/4624 del 25 novembre 1981 derivante da Certificato di denuncia per successione, devoluta in virtù di legge, registrata a Oristano il 20.11.1981 al n. 63 vol. 573.

A favore di:

- [REDACTED] Proprietà per 5/15 (coniuge);
- [REDACTED] Proprietà per 2/15 (figlio);
- [REDACTED] - Proprietà per 2/15 (figlia);
- [REDACTED] Proprietà per 2/15 (figlio);
- [REDACTED] - Proprietà per 2/15 (figlia);
- [REDACTED] Proprietà per 2/15 (figlio).

Contro:

[REDACTED] Intera proprietà (1/1)

Immobili a NCT al Fg. 18 mappale 118, ha 2.71.45 e Fg. 18 mapp. 119, are 25.65 unitamente a altri immobili

Trascrizione 3722/3209 del 16 luglio 1983 derivante da Certificato di denuncia per successione, devoluta in virtù di legge, registrata a Oristano il 04.07.1983 al n. 13 vol. 596.

A favore di:

- [REDACTED] Proprietà per 1/15 (figlio);
- [REDACTED] - Proprietà per 1/15 (figlia);
- [REDACTED] Proprietà per 1/15 (figlio);
- [REDACTED] - Proprietà per 1/15 (figlia);
- [REDACTED] Proprietà per 1/15 (figlio).

Contro:

- [REDACTED] e deceduto in Baratili San Pietro il 21.10.1982- Proprietà per 5/15

Trascrizione relativa agli immobili a NCT al Fg. 18 mappale 118, ha 2.71.45 e Fg. 18 mapp. 119, are 25.65 unitamente a altri immobili

Trascrizione 7.714/6.034 del 13 dicembre 2000 derivante da Certificato di denuncia per successione, devoluta in virtù di legge, registrata a Oristano il 08.02.2000 al n. 24 vol. 874.

A favore di:

- [REDACTED] - Proprietà per 1/20 (sorella);
- [REDACTED] Proprietà per 1/20 (fratello);
- [REDACTED] - Proprietà per 1/20 (sorella);
- [REDACTED] Proprietà per 1/20 (fratello).

Contro:

- [REDACTED] e deceduto il 18.08.1999 -Proprietà per 4/20;

Trascrizione relativa agli immobili a NCT al Fg. 18 mappale 118, ha 2.71.45 e Fg. 18 mapp. 119, are 25.65 unitamente a altri immobili

Trascrizione 8.254/5.484 del 23 dicembre 2005 derivante da atto di compravendita a rogito dottor [REDACTED] in data 14.12.2005, repertorio n. 154.390, raccolta n. 19.914, registrata a Oristano il 22/12/2005 n. 2537 serie 1T

A favore di:

- [REDACTED] s.r.l.- Narbolia- C-F. [REDACTED] intera proprietà

Contro:

- [REDACTED] Proprietà per 1/4;
- [REDACTED] - Proprietà per 1/4;
- [REDACTED] Proprietà per 1/4;
- [REDACTED] proprietà 1/20;
- [REDACTED] proprietà 1/20;
- [REDACTED] proprietà 1/20;
- [REDACTED] proprietà 1/20;
- [REDACTED] proprietà 1/20;

Trascrizione relativa agli immobili a NCT in Comune di Narbolia al Fg. 18 mappale 165, are 80.66 e Fg. 18 mapp. 167, are 12.26

Trascrizione 1.624/1.006 del 08 marzo 2006 derivante da Certificato di denuncia per successione, devoluta in virtù di legge, registrata a Oristano il 24.11.2005 al n. 70 vol. 980.

A favore di:

- [REDACTED] proprietà 1/20;
- [REDACTED] proprietà 1/20;
- [REDACTED] proprietà 1/20;
- [REDACTED] proprietà 1/20;
- [REDACTED] proprietà 1/20;

Contro:

- [REDACTED] e deceduta il 05.03.2005- Proprietà per 1/4;

Trascrizione relativa agli immobili a NCT in Comune di Narbolia al Fg. 18 mappale 165, are 80.66 e Fg. 18 mapp. 167, are 12.26 unitamente a altri immobili

Trascrizione 837/499 del 08/02/2007 derivante da atto di compravendita a rogito dottor [REDACTED] in data 26/01/2007, repertorio n. 159.918, raccolta n. 20.477, registrata a Nuoro il 02/07/2007 n. 218 serie 1T

A favore di:

- [REDACTED] s.r.l.- Narbolia- C-F. [REDACTED] intera proprietà

Contro:

- [REDACTED] -Proprietà per 1/3;
- [REDACTED] -Proprietà per 1/3;
- [REDACTED] -Proprietà per 1/3.

Trascrizione relativa agli immobili a NCT in Comune di Narbolia al Fg. 18 mappale 129,130,131 e 132

Trascrizione 1394/817 del 01/03/2007 registrata a Oristano il 19/02/2007 n. 127 serie 2 relativa a utilizzazione edificatoria delle particelle distinte a Fg. 18 mapp. 129, 130, 131 e 132

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione n.ri 4823/851 del 01/07/2008 derivante da ipoteca volontaria di euro 1.200.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di 600.000,00 della durata di 15 anni, a rogito dott. [REDACTED] in data 25/06/2008, repertorio n. 158.297, raccolta n. 21.714

A favore di:

- [REDACTED] – Cagliari (C..F. [REDACTED])

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili a Fg. 18 mapp. 165 e 167 (poi mapp. 202 di 9292 mq).

Annotazione n. 1004/107 del 17/02/2010 derivante da cancellazione vincolo a destinazione turistico recettivo apposto con Trascrizione n.ri 2791/4096 del 27/06/2005 a favore della Regione Sardegna con atto notaio [REDACTED] del 08/02/2010 rep. 159419/22543

Trascrizione n.ri 2879/2.369 del 02/05/2013 derivante da domanda giudiziale di nullità atti, notificata dal Tribunale di Oristano in data 05/04/2013, repertorio n. 1743/13 a favore di

A favore di:

- [REDACTED]-proprietà
- [REDACTED]proprietà
- [REDACTED]proprietà
- [REDACTED]-proprietà
- [REDACTED]-proprietà
- [REDACTED]-proprietà

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili: In Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 165 di 80.66 are (derivato dal 118 fi ha 2.71.45), 167 di 12.26 are (derivato dal 119 di 26.65 are), 129,130,131 e 132 . Nota: Mappali 165 e 167 poi 202 di 9.292 mq)

N.B. Si riporta le conclusioni rilevate dalla domanda giudiziale: Voglia l'On tribunale adito, in via principale, dichiarare nulli i contratti preliminari stipulati tra gli odierni attori e la [REDACTED] srl. (omissis) e in via subordinata, annullare i contratti preliminari oggetto di causa, asi sensi dell'art. 1427 c.c. perché il consenso dei promittenti acquirenti fu capitolo con dolo o, quantomeno, dato per errore di cui art. 1428 e 1429 del c,c,

Trascrizione n.ri 2814/2223 del 11/06/2015 derivante da verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano in data 15/05/2015, rep. 36/2015, per un credito di euro 628.518,77i

A favore di:

- [REDACTED] – Cagliari (C..F. [REDACTED])

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili: In Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14 e area urbana distinta con il sub. 13

Nota: Si riporta per completezza poiché con esecuzione 50/2015 e relativa Sentenza del 27/07/2021 la proprietà degli immobili a Fg. 18 mapp. 202 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14 e area urbana distinta con il sub. 13 è stata trasferita. Il sub. 13 costituisce area urbana anche degli immobili a Fg. 18 mapp. 202 sub. 11, 12 e 15.

Iscrizione n.ri 2984/258 del 01/06/2016 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Oristano in data 23/07/2015, repertorio n. 544/2015 a favore di

A favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili: In Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 15, 1, 11, 12 e terreno a mapp. 132 unitamente a altro immobile (mapp. 209 sub. 2). Nota: il sub. 1 ora sub. 15

Iscrizione n.ri 2984/259 del 01/06/2016 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Oristano in data 23/07/2015, repertorio n. 544/2015 a favore di

A favore di:

- [REDACTED]-proprietà 1/2
- [REDACTED]proprietà 1/2

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili: In Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 15, 1, 11, 12 e terreno a mapp. 132 unitamente a altro immobile (mapp. 209 sub. 2). Nota: il sub. 1 ora sub. 15

Iscrizione n.ri 2984/260 del 01/06/2016 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Oristano in data 23/07/2015, repertorio n. 544/2015 a favore di

A favore di:

- [REDACTED]proprietà
- [REDACTED]proprietà

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili: In Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 15, 1, 11, 12 e terreno a mapp. 132 unitamente a altro immobile (mapp. 209 sub. 2). Nota: il sub. 1 ora sub. 15

Iscrizione n.ri 2984/261 del 01/06/2016 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Oristano in data 23/07/2015, repertorio n. 544/2015 a favore di

A favore di:

- [REDACTED]proprietà

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili: In Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 15, 1, 11, 12 e terreno a mapp. 132 unitamente a altro immobile (mapp. 209 sub. 2). Nota: il sub. 1 ora sub. 15

Trascrizione n.ri 6.993/554851 del 27/11/2018 derivante da atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] rep. 23.686/10577 del 22/11/2018

A favore di:

- Marocchi s.r.l. – Narbolia (C.F. [REDACTED])

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili: In Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 205 sub. 1, 2, 3 (locali a uso agricolo in corso di costruzione) e area urbana pertinenziale al sub. 4 di 471

Trascrizione n.ri 6.174/4851 del 11/10/2021 derivante da Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Oristano , rep. 177/2021 del 27/07/2021

A favore di:

- [REDACTED] proprietà per ½
- [REDACTED] proprietà per ½.

Contro:

- [REDACTED] s.r.l.-Narbolia (C.F. [REDACTED])

Immobili: In Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14 e area urbana distinta con il sub. 13

Nota: Si evidenzia che dalle indagini effettuate non si è reperita trascrizione e voltura della Sentenza del Tribunale di Oristano n. 389/2012 (causa n. 583 anno 2005) con la quale il terreno in Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 132 di 7.500 mq è stato dichiarato usucapito dai germani [REDACTED] e [REDACTED]. I mappali 129, 130 e 131 (da cui sono derivati il mappale 205 e 209) non sono stati dichiarati usucapiti per rinuncia della domanda in corso di causa. Precedentemente alla suddetta causa in data 26/01/2007 (trascrizione 837/499 del 08/02/2007 atto di compravendita a rogito dottor [REDACTED] in data 26/01/2007, repertorio n. 159.918, raccolta n. 20.477, registrata a Nuoro il 02/07/2007 n. 218 serie 1T) le particelle in C.T. a Fg. 18 mapp. 129, 130, 131 e 132 furono vendute dagli stessi germani [REDACTED] alla società [REDACTED] srl

C) Descrizione immobili pignorati

Le unità Immobiliari oggetto di pignoramento, sono ubicate all'interno del villaggio turistico già denominato "Villaggio Montegaliggios" realizzato nel periodo 2005-2010. Al complesso si accede percorrendo per circa 800 metri strada di penetrazione agraria che si dirama dalla SS292 (Occidentale sarda). L'area è ubicata a circa 5 Km dall'abitato di Narbolia.

Il complesso ricade (in relazione alla sua area di stretta pertinenza) su area di 9.292 mq (censita quale area urbana catastale con il mapp. 202) ma collegata, senza soluzione di continuità con le particelle 205, 208, 209 e 210, 132. Sull'area di sedime già mapp. 202 sorge una struttura recettiva a ristorante, zona servizi e unità residenziali. Tranne le unità immobiliari oggetto della presente relazione (fg. 18 mapp. 202 sub. 11, 12 e 15) le altre unità immobiliari unitamente all'area di pertinenza (mapp. 202 sub.13) sono state oggetto di esecuzione immobiliare (R.es 50/2015) e trasferimento di proprietà con Sentenza del 27/07/2021 -Trascrizione n.ri 6174/4851 del 11/10/2021 (altre immobili del complesso a Fg. 18 mapp. 202 sub. sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 e 14).



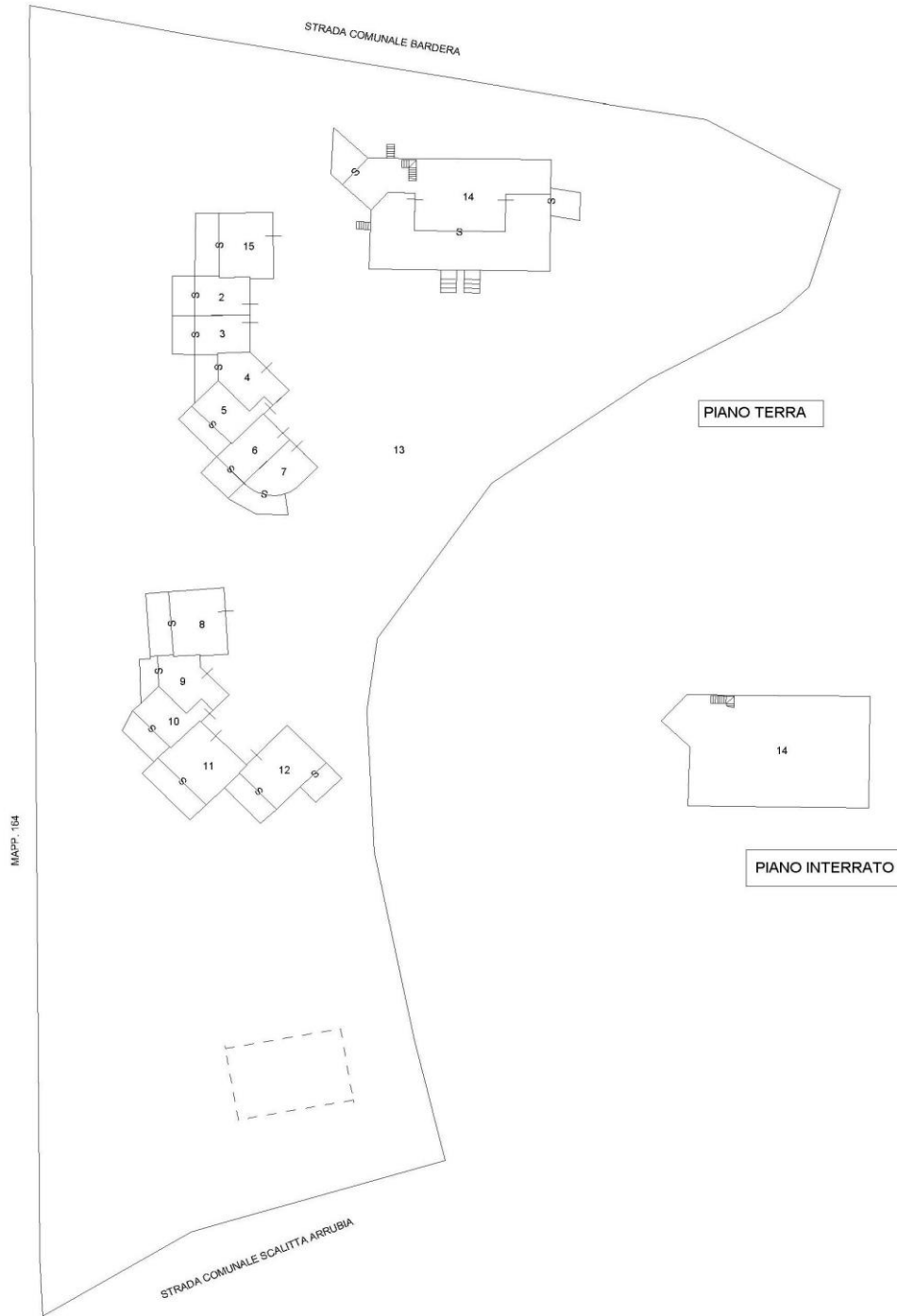
Immagine R.A.S.



L'immagine seguente (pag. 12) mostra che le unità immobiliari interessate dalla presente perizia (sub. 11, 12 e 15) sono ubicate all'interno di un maggiore complesso con accesso dal mapp. 202 sub. 13 (restante area pertinenziale di circa 8112 mq). Nell'atto di assegnazione di cui alla sopradetta sentenza non veniva indicata o costituita nessuna servitù di passaggio a favore delle unità oggetto della presente perizia.

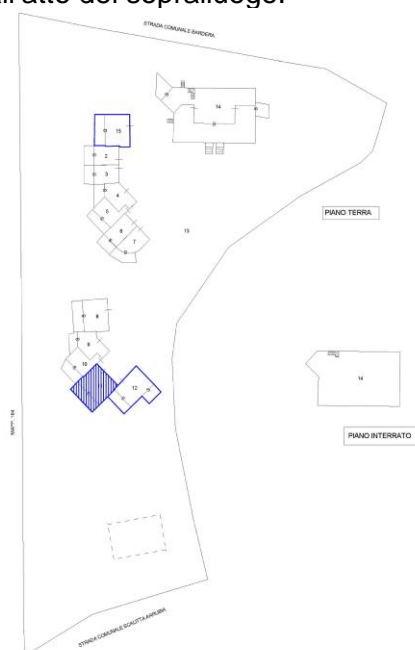


Immagine Google Earth estrapolata da Relazione Esec. Immobiliare n. 50/2015
(il perimetro in giallo è puramente indicativo)



a) Alloggio a N.C.E.U. a Fg. 18 mapp. 209 sub. 11

L'alloggio si sviluppa con spazi abitabili modesti. Composto da ingresso-disimpegno, due stanze da letto, bagno e cucina-soggiorno e una veranda. La struttura è realizzata su fondazioni continue con struttura in elevazione in blocchi di graniglia di cemento con spessore 25-30 cm e solai inclinati in latero cemento. La veranda è costituita da travi in legno tipo castagno di sezione variabile (25x25 – 17x17 cm), intradosso realizzato in canne di fiume, pilastri in pietra monolite tipo basalto e parapetti in acciaio simil tipo battuto. La copertura è realizzata in tegole portoghesi incollate con malta cementizia. Finiture delle facciate realizzati in intonaco tipo civile con tinteggiatura di colore bianco. Infissi in legno esterni in legno con finestre e/o porte finestre a una o anta doppia dotate di vetrocamera e portelloni in legno. Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in piastrelle in gres porcellanato con effetto legno sfalsate, rivestimenti del bagno con piastrelle tipo monocottura con tonalità beige, sabbia e marrone con geometria ricorrente tipo "orizzontale" e altezza media di 2 m. Sanitari in vetrochina con miscelatori e piatto doccia "all'italiana" ovvero costruiti in opera con piastrelle. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti delle verande sono realizzati con piastrelle tipo klinker o similari. Dalle informazioni reperite il sistema di approvvigionamento idrico è centralizzato con le altre unità abitative e le altre strutture del complesso con prelievo idrico da un pozzo (per quanto dichiarato). La produzione di acqua calda sanitari tramite sistema centralizzato a gas ma non si è rilevata la presenza di scaldini. Lo stato di conservazione è accettabile in considerazione dell'età e del mancato utilizzo e manutenzione dell'unità immobiliare. Immobile libero e privo di arredi all'atto del sopralluogo.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Oristano**

Dichiarazione protocollo n. OR0222180 del 06/12/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Narbolia	
Strada Comunale Bardera civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[redacted]
Foglio: 18	
Particella: 202	
Subalterno: 11	

Scheda n. 1 Scala 1:200

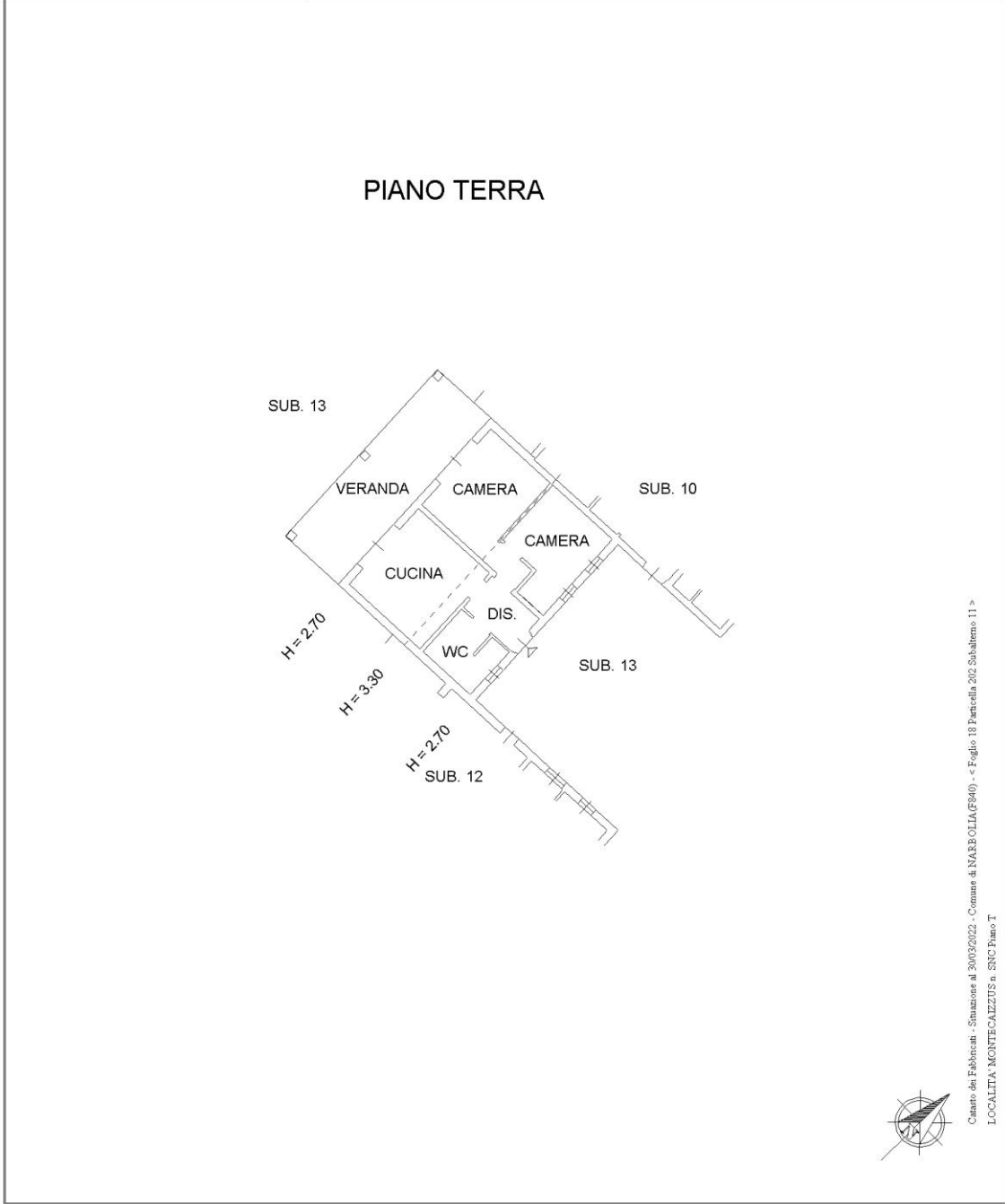




Immagine Estrapolata da Variante progettuale non sostanziale (Tav. 3 – Suap del 16/11/2010 prot. 6995)





b) Alloggio a N.C.E.U. a Fg. 18 mapp. 209 sub. 12

L'alloggio si sviluppa con spazi abitati modesti composto da ingresso-disimpegno, bagno e soggiorno-angolo cottura, una stanza e due verande. La struttura è realizzata su fondazioni continue con struttura in elevazione in blocchi di graniglia di cemento con spessore 25-30 cm e solai inclinati in latero cemento. Le due verande sono costituite da travi in legno tipo castagno di sezione variabile (25x25 – 17x17 cm), intradosso realizzato in canne di fiume, pilastri in pietra monolite tipo basalto e parapetti in acciaio simil tipo battuto. La copertura è realizzata in tegole portoghesi incollate con malta cementizia. Finiture delle facciate realizzate in intonaco tipo civile con tinteggiatura di colore bianco. Infissi in legno esterni in legno con finestre e/o porte finestre a una o anta doppia dotate di vetrocamera e portelloni in legno. Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in piastrelle in gres porcellanato, rivestimenti del bagno con piastrelle tipo monocottura con tonalità beige, sabbia e marrone con geometria ricorrente tipo "orizzontale" e altezza media di 2 m. Sanitari in vetro-china con miscelatori e piatto doccia "all'italiana" ovvero costruiti da piatto doccia in opera con piastrelle. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti delle verande sono realizzati con piastrelle tipo klinker o similari. Dalle informazioni reperite il sistema di approvvigionamento idrico è centralizzato con le altre unità abitative e le altre strutture del complesso con prelievo idrico da un pozzo (per quanto dichiarato) e riserva idrica. La produzione di acqua calda sanitari tramite sistema centralizzato a gas ma non si è rilevata la presenza di scaldini. Lo stato di conservazione è accettabile in considerazione dell'età e del mancato utilizzo e manutenzione dell'unità immobiliare. Immobile libero e privo di arredi all'atto del sopralluogo.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Oristano**

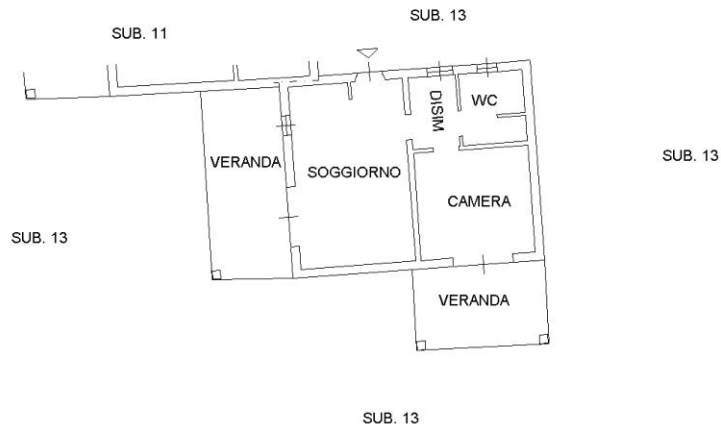
Dichiarazione protocollo n. OR0212538 del 11/11/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Narbolia
Strada Comunale Bardera civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 18
Particella: 202
Subalterno: 12

Compilata da:
██████████

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
Hmed. = mt. 3,00



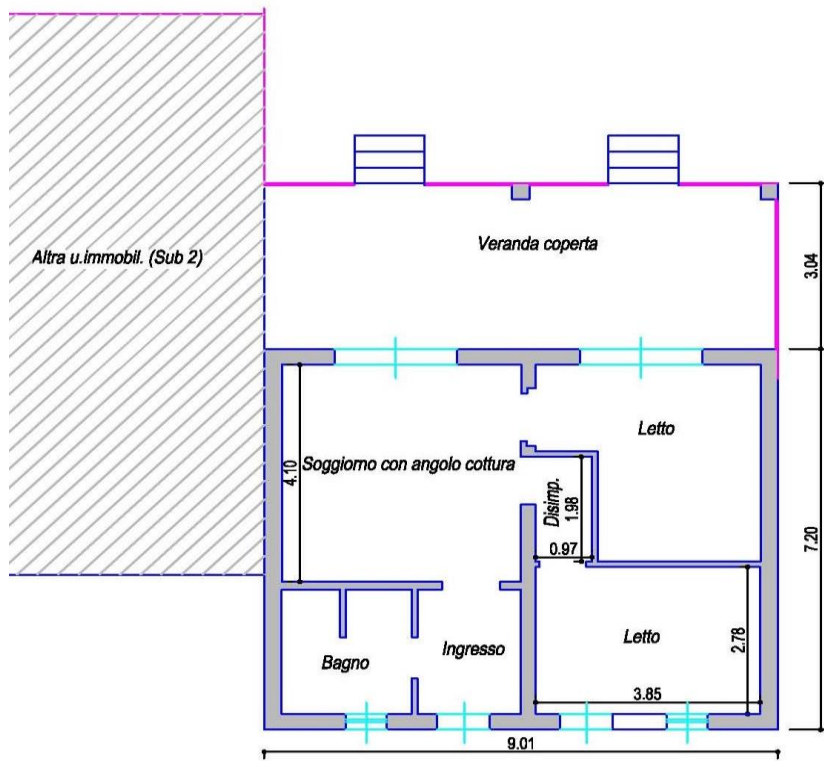
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2022 - Comune di NARBOLIA (FR40) - c. Foglio 18 Particella 202 Subalterno 12 >
LOCALITA' MONTECALZUS n. SNC Piano T





c) Unità Immobiliare a N.C.E.U. a Fg. 18 mapp. 209 sub. 15 (ex sub. 1)

Trattasi di unità censita catastalmente (cat. C1) e progettualmente quale locale reception-hall del maggiore complesso turistico. Catastalmente suddiviso in ingresso, wc, unico vano hall-reception e veranda coperta; ma di fatto suddiviso internamente in ingresso, bagno e tre vani (ottenuti dalla suddivisione del vano hall,- reception) e veranda coperta. La struttura è realizzata su fondazioni continue con struttura in elevazione in blocchi di graniglia di cemento con spessore 25-30 cm e solai inclinati in latero cemento. Le due verande sono costituite da travi in legno tipo castagno di sezione variabile (25x25 – 17x17 cm), intradosso realizzato in canne di fiume, pilastri in pietra monolite tipo basalto e parapetti in acciaio simil tipo battuto. La copertura è realizzata in tegole portoghesi incollate con malta cementizia. Finiture delle facciate realizzate in intonaco tipo civile con tinteggiatura di colore bianco. Infissi in legno esterni in legno con finestre e/o porte finestre a una o anta doppia dotate di vetrocamera e portelloni in legno. Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in piastrelle in gres porcellanato, rivestimenti del bagno con piastrelle tipo monocottura con tonalità beige, sabbia e marrone con geometria ricorrente tipo “orizzontale” e altezza media di 2 m. Sanitari in vetro-china con miscelatori e piatto doccia “all’italiana” ovvero costruiti da piatto doccia in opera con piastrelle. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti delle verande sono realizzati con piastrelle tipo klinker o similari. Dalle informazioni reperite il sistema di approvvigionamento idrico è centralizzato con le altre unità abitative e le altre strutture del complesso con prelievo idrico da un pozzo (per quanto dichiarato). La produzione di acqua calda sanitari tramite sistema centralizzato a gas ma non si è rilevata la presenza di scaldini. Lo stato di conservazione è accettabile in considerazione dell’età e del mancato utilizzo e manutenzione dell’unità immobiliare. Presenza di assestamento strutturale con filature negli intonaci e murature in corrispondenza di parete attrezzata di angolo cottura unitamente a macchie di umidità sullo stesso paramento. Immobile libero e privo di arredi all’atto del sopralluogo.

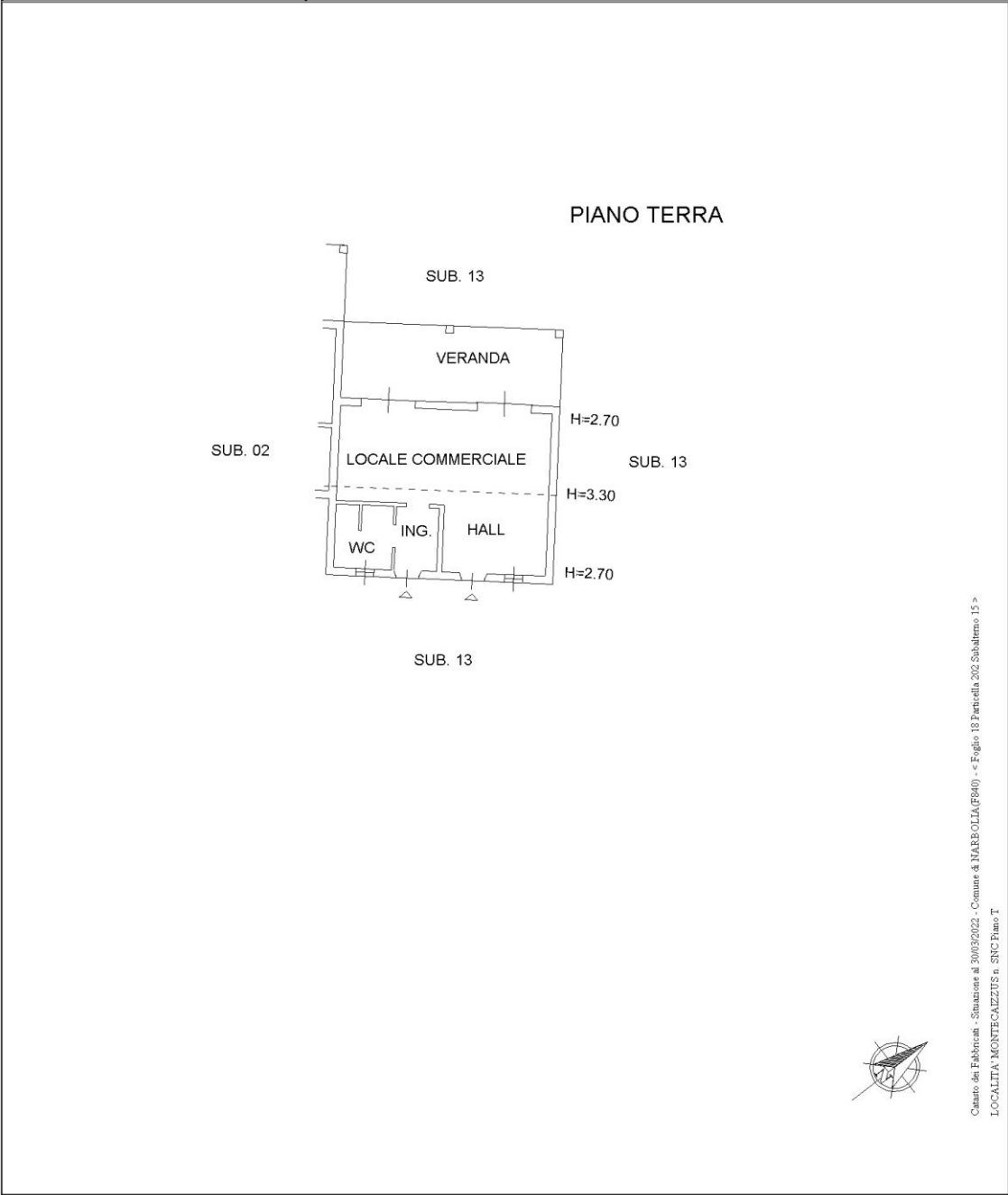


STATO DI FATTO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Oristano**

Dichiarazione protocollo n. OR0222179 del 06/12/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Narbolia	
Strada Comunale Bardera civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 202 Subalterno: 15	Compilata da: ██████████

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data di presentazione: 06/12/2010 - Data: 30/03/2022 - N. pratica: OR0008031/2022 - Richiedente: ██████████ prot nsd 10814 2022 - Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Planimetria catastale attuale (sub. 15)

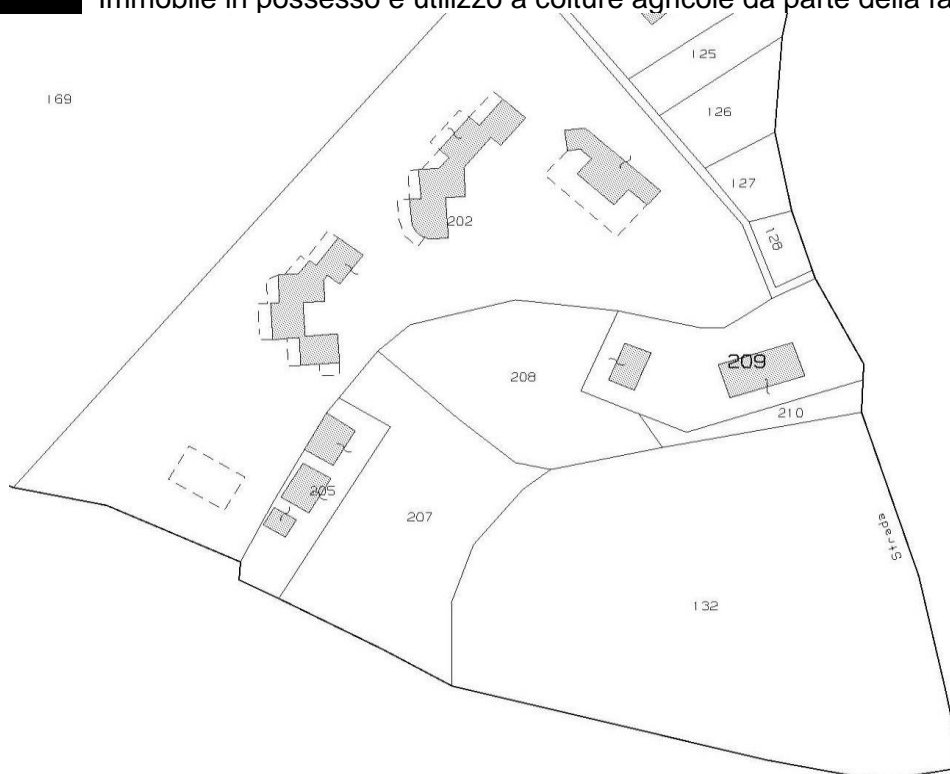






d) Terreno agricolo in Comune di Narbolia censito a C.T. a Fg. 18 mapp. 132

Trattasi di terreno con destinazione urbanistica agricola, con andamento leggermente inclinato, confinante per due lati con strada di penetrazione agraria a fondo naturale recintato con reti in filo spinato e siepi con essenze quali mimose e acacia lungo i confini della strada; ma senza soluzione di continuità con le particelle 207, 208 e 210. Nell'area di stretta pertinenza trovano ubicazione un vigneto con circa 420 ceppi di età dichiarata di 15 anni, alcune piante di olivo, 1 pianta di susine e alcune piante di pero selvatico. Il franco di coltivazione è modesto e complessivamente si presenta come terreno per vigneti e seminativi ma poco indicato per colture di tipo ortivo. Terreno privo di potenziale utilizzo per volumetria agricola; ma utilizzabile a solo fini agricoli, per il quale si stima (in considerazione di alcune piante di olivo di giovane età e da frutto e del vigneto) in circa 18.000,00 €/ha pertanto con valore di stima pari a **12.000,00 €** (18.000x0,75) con valore variabile del 10% in più o in meno poiché nessuna stima è perfetta. Risulta altresì doveroso evidenziare che catastalmente la particella è intestata a più ditte tra cui la ditta fallita. Esiste però sentenza del Tribunale di Oristano in data 24/09/2012 (sentenza n. 389/12) con la quale è stata dichiarata la proprietà esclusiva per usucapione dell'immobile a Fg. 18 mapp. 132 a favore dei ricorrenti germani ██████ Immobile in possesso e utilizzo a colture agricole da parte della famiglia ██████







REGOLARITA' URBANISTICA

A) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STUMENTO URBANISTICO

Gli Immobili oggetto della procedura di Fallimento n. 11/2021 insistono in zona urbanistica E2, il loro utilizzo è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Narbolia (fatto salvo quanto verrà indicato in relazione alla Regolarità Urbanistica). Per la realizzazione del maggiore complesso turistico sono state autorizzate alcune deroghe da parte dell'Assessorato Enti locali e Urbanistica della Regione Sardegna. (si riporta a seguire il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/04/2022)

B) TITOLI AUTORIZZATIVI

E' stato eseguito accesso agli atti presso U.T. del Comune di Narbolia. Il predetto ufficio ha rilasciato al sottoscritto tramite email documentazioni (copia non conforme) gran parte delle documentazioni relative ai titoli autorizzativi rilasciati sulle aree oggetto della presente perizia e sulle aree limitrofe, incidenti sui calcoli plano-volumetrici al fine di poter rispondere al quesito posto sulla Regolarità Urbanistica. Nel dettaglio si riportano in ordine cronologico le documentazioni consegnate da U.T. Narbolia:

- 1) Concessione del 02/06/1990 Pratica edilizia n. 30 Prot. 1645 per costruzione di fabbricato rurale per la conduzione di un vigneto e un frutteto insistente su area di 4555 mq ricadente mappali 131 parte e mappale 132 parte
- 2) Concessione del 02/06/1990 Pratica edilizia n. 31 Prot. 1645 per costruzione di fabbricato rurale per la conduzione di un vigneto e un frutteto insistente su area di 4555 mq ricadente mappali 129 parte, 130 parte, 131 parte e 132 parte
- 3) Concessione del 02/06/1990 Pratica edilizia n. 32 Prot. 1645 per costruzione di fabbricato rurale per la conduzione di un vigneto e un frutteto insistente su area di 4555 mq ricadente mappali 129 parte, 130 parte, 131 parte e 132 parte
- 4) Concessione edilizia n. 27 del 23/10/2003
- 5) Variante edilizia con Conc. 14 del 23/03/2006
- 6) Voltura e rinnovo: Conc. N. 43 del 08/10/2006 (senza allegati grafici)

- 7) Ulteriore variante edilizia n. 4 del 17/05/2007 prot. 2145
- 8) Autorizzazione edilizia n. 5 del 22/04/2009 prot. 2430
- 9) Completamento opere esterne e varianti interne del punto di ristoro villaggio Montegalligios (pratica Suap del 16/11/2010 n. 6995-variante non sostanziale)
- 10) Agibilità del 06/12/2010 (pratica suap)

Rispetto alla concessione originaria sono state sviluppate alcune varianti in corso d'opera che hanno riguardato il maggiore villaggio turistico su cui ricadono le unità oggetto della presente perizia tra cui tra l'ultima la Suap del 16/11/2010 che ha comportato tra le varie modifiche non sostanziali la porzione distinta quale unità immobiliare al sub. 11 (realizzazione di partizioni interne e suddivisione del soggiorno in due vani non modificando il numero complessivo di posti letto).

C) DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE

Il confronto tra le documentazioni informalmente rilasciate dal Comune di Narbolia mostra la presenza di difformità edilizie in relazione al sub. 15 con cambio di destinazione d'uso da locale reception a unità residenziale. Trattasi di variazioni interne con cambio di destinazione avvenuta dopo la presentazione della planimetria catastale avvenuta 06/12/2010 (successivamente alla Suap del 16/11/2010).

Trattandosi di volumi assentiti quali volumi residenziali tra cui la Concessione n. 4 del 17/05/2007 si ritengono facilmente sanabili; ma corre obbligo di evidenziare che tutte le volumetrie assentite alla realizzazione del Villaggio turistico consideravano e vincolavano quale superficie complessiva di 23.000 mq comprese ulteriori particelle tra le quali (mapp. 129, 130 e 131 per il quali si è rilevata la mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento).

Si evidenzia infine che la pratica relativa alla Agibilità indica le particelle 1÷14 dove dal sub. 1 (peraltro con distribuzione interna leggermente diversa) è derivato il sub. 15. In particolare:

- Con pratica catastale del 05/11/2009 l'unità immobiliare unitamente a altre fu censita a Fg. 18 mapp. 202 sub. 1 con categoria catastale A2 (con differente distribuzione interna rispetto all'attuale e alle pratiche autorizzative).
- Con variazione catastale in data 06/12/2010 la particella è stata modificata assumendo il sub. 15 con categoria C1. La variazione ha modificato la destinazione d'uso da abitazione a

locale commerciale (reception). Variazione catastale C1 nel rispetto del progetto originario, delle varianti e per ultimo giusta Suap prot. 6995 del 16/11/2010.

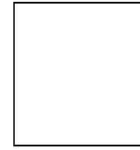
- La distribuzione interna attuale non corrisponde alla planimetria del 2009 (sub. 1) e alla planimetria del 2010 (sub. 15) per la presenza di diverse partizioni interne e presenza di parete attrezzata quale angolo cottura.
- A parere dello scrivente facilmente sanabile con accertamento di conformità (varianti interne con o senza eventuale cambio di destinazione) trattandosi di modifiche interne. Costo pratica stimabile in circa 3.000-3.500 € (di cui stimati 1.000,00-1.500,00 a titolo di oblazione e oneri di costruzione e 1.500-2.000 per spese tecniche).

Le unità immobiliari a Fg. 18 mapp. 202 sub. 11, 12 e 15 e il terreno con destinazione agricola a Fg. 18 mapp. 132 possono essere trasferite anche singolarmente.

Corre però l'obbligo di evidenziare che esiste una scrittura privata sottoscritta tra la società fallita ed il Comune di Narbolia: la proprietà si è impegnata a vincolare il maggiore complesso a uso turistico-ricettivo. Tale documento potrebbe costituire motivo che potrebbe sconsigliare la vendita separata delle singole unità immobiliari che potrebbero diventare delle vere e proprie "seconde case". Si evidenzia che le unità (sub. 11, 12 e 15) sono ubicate all'interno del maggiore complesso turistico dove l'unità a destinazione bar-ristorante e diversi alloggi sono state trasferite in proprietà, unitamente all'area di pertinenza, con Decreto del Tribunale di Oristano del 27/07/2021. Tale situazione pare consigliare eventuale vendita in unico lotto anche poiché le unità immobiliari (sub. 11,12 e 15) hanno solo accesso da area pertinenziale (sub. 13) e si trovano all'interno del complesso turistico-ricettivo. Le unità sono servite e collegate a servizi della stessa maggiore struttura. In pratica la particella al mapp. 202 sub. 13 costituiva area pertinenziale catastale non solo ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10 e 14 (trasferiti in proprietà) ma anche alle particelle 11, 12 e 15. Oltre che consentire accesso alle particelle sulla stessa trovano ubicazione rete e strutture dei servizi e impianti tecnici a tutte le unità immobiliari, unitamente a una piscina.



COMUNE DI NARBOLIA
Provincia di Oristano



Prot. n.3394 del 27/04/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA E DI VIGILANZA

Vista la richiesta del 21/04/2022 prot. n. 3241 da parte dell'Ing. Ghinami Carlo, nato ad Oristano [redacted] con studio in Oristano, in via S. Antonio, 23, in qualità di consulente tecnico del curatore fallimentare presso il tribunale di Oristano, n. 11/2021, per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti nel Comune di Narbolia, censiti nel Catasto Terreni come segue:

Foglio	particelle:	categoria	Località
18	132	Vigneto - seminativo	Montigu 'e Lizzos
18	202 - 209	Ente Urbano	Montigu 'e Lizzos

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2, della legge 28.02.1985 n. 47 e dell'art. 30, commi 2, 3, 4 e 4-bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002 e dalla legge n. 146/2005.

Visti:

- il Programma di fabbricazione vigente, definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 37 in data 26/10/1979, n. 2929 di prot. del 05-11-1979, pubblicato sul BURAS il 21/04/1980 e variante con deliberazione C.C. n. 38 del 14/06/1993;
- il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), nonché il Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.), adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 13/06/2012;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 31/07/2019 di aggiornamento dei termini di adozione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e adozione del Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.);
- il verbale di deliberazione del commissario straordinario di cui al n. 12 Reg. del 03/04/2003 avente ad oggetto: "progetto per la realizzazione di struttura ricettiva in zona agricola da parte dei Sigg.ri [redacted] - autorizzazione in deroga alle norme di attuazione del P. di F. comunale;

CERTIFICA

- Che le particelle su elencate, sono inserite nel Programma di Fabbricazione in Zona "E" (agricola);
- Che nelle particelle su elencate, non sussiste alcun vincolo di cui alla legge 29.10.1993 n. 428 e di cui all'art. 10 comma 1 della Legge 21.11.2000 n. 353 (legge - quadro in materia di incendi boschivi);

Pag. 1/3

- Che le particelle su elencate, risultano inserite all'interno della zona tutelata ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), di cui al D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006 e alla delibera G.R. n. 36/7 del 05/09/2006;
- Che le particelle su elencate di cui al foglio 18, risultano confinanti con le strade rurali comunali di origine vicinale "Sa Barbera" e "Sa Scalitta Arrubia" in cui sussiste il vincolo del rispetto delle distanze minime dal confine, ai sensi del nuovo codice della strada (D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 ss.mm.ii.);
- Che le particelle su elencate, sono soggette alle misure di salvaguardia a seguito di adozione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con delibera del consiglio comunale n. 23 in data 13/06/2012 e della delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 31/07/2019 di aggiornamento termini di adozione, attualmente in fase di approvazione definitiva;
- Che in riferimento all'attuazione delle norme di salvaguardia a seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) i terreni sottoelencati:

Foglio	particelle:	categoria	Località
18	132	Vigneto - seminativo	Montigu 'e Lizzos
18	202 - 209	Ente Urbano	Montigu 'e Lizzos

sono inseriti nella seguente zona urbanistica:

Zona omogenea "E" Zona Agricola – Sottozona "E2" sono le aree ricadenti in zone alluvionali antiche ma di buona fertilità utilizzate per allevamenti zootecnici e per seminativo; per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E; per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo;

Le aree interessate, sono state vincolate ai terreni limitrofi alla particella 202 -indicati nella deliberazione summenzionata del commissario straordinario n. 12 Reg. del 03/04/2003-, nello specifico ha vincolato le ex particelle 129, 130, 131 e 132 del foglio 18, per la costituzione del "vincolo determinato dall'avvenuta utilizzazione edificatoria delle aree" ovvero per l'utilizzo della loro potenzialità edificatoria a favore delle ex particelle 165 e 167, le quali hanno poi originato la particella 202 della superficie di ha. are. ca. di 0.92.92 e dalla quale, a sua volta, è successivamente derivata la particella 202 sub. 13 (cat. Area urbana) della superficie di 8112 mq. Gli stessi sono stati utilizzati e sfruttati per gli indici edificatori consentiti dalle norme vigenti, tenendo contestualmente presenti gli indici già impegnati per le opere realizzate di cui alla Concessione Edilizia n. 27 del 23/10/2003 e successive varianti. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi per oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali inerenti a detti terreni, sono nulli ove non si tengano presenti i vincoli imposti dalla presente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Il presente certificato di Destinazione Urbanistica si configura come una certificazione avente meramente natura ed effetti dichiarativi e non costitutivi di posizione giuridica; non attesta il potere edificatorio dell'area e la libertà dell'immobile da pesi;

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica non accerta eventuali vincoli non urbanistici derivanti da disposizioni legislative statali e regionali vigenti, che hanno effetto cogente e che devono quindi essere assunti come sovraordinati alla pianificazione urbanistica;

Le prescrizioni edificatorie per la **zona "E" agricola, secondo il vigente Programma di Fabbricazione comunale**, sono le seguenti e trovano applicazione solo se compatibili con le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale:

Art. 11 - ZONA E AGRICOLA

Comprende le parti del territorio destinate a zona agricola, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;

b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricola e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di ml. 500.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 ed attività sportive e ricreative.

L'altezza dei fabbricati ad uso di residenza non potrà superare i ml. 7,00, né dovrà essere inferiore a ml. 3,20.

Per le residenze si prescrive una distanza tra i fabbricati di ml. 10,00.

L'arretramento minimo dei fabbricati dai confini è fissato in ml. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato; mentre per le distanze dal ciglio delle strade valgono le norme del D.M. 01/04/1968 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori dal perimetro dei centri abitati di cui alla legge 06/07/1967 n. 765); fanno eccezione le strade vicinali, di bonifica, e le strade di sola penetrazione e servizio dei fondi (Circ. Min. LL.PP., Direzione dell'Urbanistica, n. 5980 del 30/12/1970), per le quali la distanza minima viene fissata in ml. 10,00.

Tra confinanti è consentito costruire in aderenza, previo accordo fra le parti.

Per gli insediamenti od impianti con indici superiori a quelli indicati o comunque superiori a 3000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli EE.LL. sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Si ricorda che le residenze ammesse in zona agricola con l'indice fondiario di 0,03 mc/mq sono quelle relative alla destinazione agricola e zootecnica, come previsto per la zona "E" nell'art. 3 del decreto Floris n. 2266/U del 20/12/1983, e quindi deve trattarsi di residenze connesse ad aziende agricole e zootecniche, anche se realizzate da proprietari che non sono imprenditori agricoli a titolo principale.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

La presente certificazione è rilasciata in carta libera per uso non notarile, con validità di un anno dalla data di rilascio, a condizione che non intervengano nel frattempo variazioni al Programma di Fabbricazione vigente.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 L. 183/2011).

Narbolia, 27/04/2022

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Stefania Melis

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Mario Quirico Tatti



MELIS
STEFANIA
28.04.2022
10:44:00 UTC

VALUTAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI

Nella valutazione delle unità immobiliari distinte a Fg. 18 mapp. 202 sub. 11, 12 e 15 occorre fare una precisazione importante: con sentenza del 21/07/2021, il Giudice Esecuzioni del Tribunale di Oristano (Esecuzione n.50/2015 trasferiva buona parte della proprietà del complesso costituito dalle unità immobiliari a Fg. 18 mapp. 202 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 14 unitamente alla maggiore area di pertinenza censita con il mappale a fg. 18 mapp. 202 sub. 13 (area di 8112 mq sul quale è ubicata piscina, impianto di depurazione disperdente, pozzo approvvigionamento, cisterne accumulo acque, locale tecnico e reti distribuzione idrica, fognaria e alimentazione elettrica delle unità immobiliari). Le tre unità immobiliari di cui alla presente relazione hanno accesso e sono interne alla sopradetta area pertinenziale e sono collegate ai servizi del maggiore complesso (acque, rete di scarico acque nere, rete elettrica). La precisazione è d'obbligo poiché l'eventuale trasferimento dovrà comportare la richiesta di costituzione di servitù di passaggio sul mapp. 202 sub. 13 e oneri comuni/condominiali per usufruire dei servizi in essere al maggiore complesso. Tale situazione consiglia di ridurre prudenzialmente il più probabile valore di mercato. (in caso di trasferimento dovrà essere richiesta la servitù di passaggio e utilizzo area pertinenziale al maggiore complesso distinta al su. 13 e costituire il condominio per la gestione dei servizi comuni)

A) Immobile in Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 11

Le analisi e ricerche di mercato effettuate portano a stimare per immobili assimilabili, similari e tipologia il valore possa stimarsi per superficie utile virtuale in circa $800 \div 1.100,00$ €/mq.

Stima sintetica comparativa (valore attualità di calcolo pari a 900,00 €/mq)

Superficie (netta)	Superf. commerciale ragguagliata	Valore commerciale
<i>Piano terra</i>		
Superficie lorda residenziale	64,08 mq x 1,00 = 64,08 mq	
Veranda	27,60 mq x 0,30 = 8,28 mq	
Superficie commerciale lorda ragguagliata	72,36 mq	
Valore immobile		€ 66.024,00

Stima per ricostruzione

La stima è sviluppata sulla base del costo di ricostruzione attribuibile alla attualità tenendo conto stato di conservazione e età dell'immobile

Costo di costruzione all'attualità: 340,10 €/mc ($\approx 380,00 \times (1-0,105)$)

Demografia, ubicaz., funzionalità, rifiniture, età, stato di conservazione (quasi sufficiente): 0,70 (coefficiente di differenziazione globale e di riduzione)

Volume virtuale ragguagliato: 252,32 mc virtuali

Costo di ricostruzione all'attualità rapportato all'età, tipologia e stato di conservazione: € 60.070,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo producibile annuo: 8.000,00 € ($4 \times 4 \times 500,00$ €)

Grado di occupazione: 70%

Spese generali, manutenzioni e tasse: 40 %

r= saggio di capitalizzazione: 5,00 % (valore attribuibile nel caso in esame)

Valore commerciale immobile: $R \times 0,70 \times 0,60 / r = 67.200,00$ €

La media tra i tre valori è pari a 64.430,00 € che viene ridotto in via prudenziale del 20 % per le considerazioni in premessa ottenendo un valore pari a **€ 51.544,00** con valore variabile del 10% in più o in meno poiché nessuna stima è perfetta.

B) Immobile in Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 12

Le analisi e ricerche di mercato effettuate portano a stimare per immobili assimilabili, similari e tipologia il valore possa stimarsi per superficie utile virtuale in circa $800 \div 1.100,00$ €/mq.

Stima sintetica comparativa (valore attualità di calcolo pari a 900,00 €/mq)

Superficie (netta)	Superf. commerciale ragguagliata	Valore commerciale
<i>Piano terra</i>		
Superficie lorda residenziale	$64,66 \text{ mq} \times 1,00 = 64,66 \text{ mq}$	
Verande	$32,43 \text{ mq} \times 0,30 = 9,72 \text{ mq}$	
Superficie commerciale lorda ragguagliata	74,38 mq	
Valore immobile		€ 66.942,00

Stima per ricostruzione

La stima è sviluppata sulla base del costo di ricostruzione attribuibile alla attualità tenendo conto stato di conservazione e età dell'immobile

Costo di costruzione all'attualità: $340,10$ €/mc ($\approx 380,00 \times (1-0,105)$)

Demografia, ubicaz., funzionalità, rifiniture, età, stato di conservazione (quasi sufficiente): $0,70$ (coefficiente di differenziazione globale e di riduzione)

Volume virtuale ragguagliato: $= 258,73$ mc virtuali

Costo di ricostruzione all'attualità rapportato all'età, tipologia e stato di conservazione: € 61.596,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo producibile annuo: $8.000,00$ € ($4 \times 4 \times 500,00$ €)

Grado di occupazione: 70%

Spese generali, manutenzioni e tasse: 40 %

r= saggio di capitalizzazione: 5,00 % (valore attribuibile nel caso in esame)

Valore commerciale immobile: $R \times 0,70 \times 0,60 / r = 67.200,00$ €

La media tra i tre valori è pari a $65.246,00$ € che viene ridotto in via prudenziale del 20 % per le considerazioni in premessa ottenendo un valore pari a **€ 52.197,00** con valore variabile del 10% in più o in meno poiché nessuna stima è perfetta.

C) Immobile in Comune di Narbolia a Fg. 18 mapp. 202 sub. 15

Le analisi e ricerche di mercato effettuate portano a stimare per immobili assimilabili, similari e tipologia il valore possa stimarsi per superficie utile virtuale in circa $800 \div 1.000,00$ €/mq.

Stima sintetica comparativa (valore attualità di calcolo pari a 900,00 €/mq)

Superficie (netta)	Superf. commerciale ragguagliata	Valore commerciale
<u>Piano terra</u>		
Superficie lorda residenziale	$65,52 \text{ mq} \times 1,00 = 65,62 \text{ mq}$	
Veranda	$27,66 \text{ mq} \times 0,30 = 8,30 \text{ mq}$	
Superficie commerciale lorda ragguagliata	73,92 mq	
	Valore immobile	€ 66.528,00

Stima per ricostruzione

La stima è sviluppata sulla base del costo di ricostruzione attribuibile alla attualità

Costo di costruzione all'attualità: 340,10 €/mc ($\approx 380,00 \times (1-0,105)$)

Demografia, ubicaz., funzionalità, rifiniture, età, stato di conservazione (quasi sufficiente): 0,70 (coefficiente di differenziazione globale e di riduzione)

Volume virtuale ragguagliato: 244,72 mc virtuali

Costo di ricostruzione all'attualità rapportato all'età, tipologia e stato di conservazione: € 58.260,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Non si svolge la stima per capitalizzazione vista la destinazione progettuale a locale reception -hall del complesso turistico-recettivo (categoria C1).

La media tra i due valori è pari a 62.394,00 € che viene ridotto a 59.394,00 € (difformità rilevate) e ulteriormente in via prudenziale del 20 % per le considerazioni in premessa ottenendo un valore pari a **€ 47.515,00** con valore variabile del 10% in più o in meno poiché nessuna stima è perfetta. Stima che tiene conto delle difformità evidenziate, stato di conservazione ma altresì del potenziale diverso uso dell'unità.

D) Immobile in Comune di Narbolia in C.T a Fg. 18 mapp. 132

Trattasi di terreno con destinazione urbanistica agricola, privo di potenzialità edificatoria agricola con valore di stima pari a **12.000,00 €**

Il valore complessivo dei beni immobili acquisiti al Fallimento, oggetto di incarico è pari a stimati 163.256,00 € (cento sessantatremila duecentocinquantasei/00) con precisioni di stima del 10 % in più o in meno. Immobili che possono essere trasferiti singolarmente o in unico lotto. La presente è composta dalla presente relazione (41 pagine) e da allegati in formato digitale inviati alla Curatela Fallimentare per gli adempimenti di rito. Con quanto sopra ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Oristano, li 25/07/2022

Il Perito
Ing. Ghinami Carlo



Gent.ma Sig.ra

dott.ssa [REDACTED]

curatore fallimentare Fallimento [REDACTED]

fall. N° 11.2021 – Tribunale di Oristano sez. fallimentare

**PARERE LEGALE RICHIESTO DA AMM.NE FALL.RE [REDACTED] S.R.L. -
TRIBUNALE DI ORISTANO SEZIONE FALLIMENTARE**

La sottoscritta avvocato [REDACTED] iscritta all'Albo degli avvocati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Oristano, con comunicazione 01.04.2022, su autorizzazione del GD dott. [REDACTED] è stata incaricata di redigere un parere legale sull'esistenza dei presupposti per proporre l'azione di revocatoria ordinaria ex art. 66 L.F. nei confronti della società [REDACTED] s.r.l. nonché l'eventuale azione di responsabilità dell'allora amministratore sig. [REDACTED] [REDACTED] previa verifica preliminare sulla solvibilità del predetto, onde valutare la sussistenza dei presupposti e le ragioni di opportunità sulla proposizione delle relative azioni giudiziali.

**I – In riferimento al primo quesito: parere sulla sussistenza dei presupposti per la
proposizione dell'azione revocatoria ordinaria in riferimento alla compravendita
stipulata tra [REDACTED] s.r.l. E [REDACTED] s.r.l.**

Fatto = con atto pubblico rep 23686 a rogito del notaio Dr [REDACTED] stipulato in data 22.11.2018, la [REDACTED] s.r.l. vendeva a favore della [REDACTED] s.r.l. tre locali ad uso agricolo in corso di costruzione siti nel Comune di Narbolia della superficie catastale di mq 471 distinti al catasto dei fabbricati F. 18 mapp.le 205 sub 1, 2, 3 e 4, (precedentemente appartenenti alla maggiore area del F. 18 mapp.le 129), per il prezzo di € 22.063,64.

Con sentenza 24.11.2021 il Tribunale di Oristano ha dichiarato il fallimento della [REDACTED]. Essendo decorsi i termini ex art. 67 L.F. il curatore intende valutare la sussistenza dei presupposti per la proposizione della revocatoria ordinaria ex artt. 66 L.F. e 2901 c.c..

Considerazioni giuridiche generali sulla fattispecie = come è noto la revocatoria ordinaria nel fallimento è disciplinata dall'art. 66 L.F. secondo il quale il curatore può domandare che siano dichiarati inefficaci gli atti compiuti dal debitore in pregiudizio dei creditori, secondo le norme del codice civile. Il curatore agisce dunque come sostituto processuale della massa ed è competente a conoscere della controversia il tribunale fallimentare.

Da ciò si evince a chiare lettere – come anche chiarito dalla giurisprudenza di merito e



legittimità – che i presupposti di legge per la proposizione della revocatoria ordinaria proposta dal curatore fallimentare soggiacciono in tutto e per tutto, quanto alla valutazione dei presupposti, alla normativa civilistica.

Sulla base dell'art. 2901 c.c., a cui bisogna prestare attenzione, i presupposti per l'esercizio dell'azione sono due: uno di carattere oggettivo e l'altro di carattere soggettivo e devono entrambi essere presenti.

Quanto al presupposto oggettivo (lesione della garanzia patrimoniale o *eventus damni*), il pregiudizio consiste sia nell'aver causato o peggiorato lo stato di insolvenza o sia semplicemente nel rendere più difficoltosa la realizzazione del credito. Quindi non è necessario che vi sia stato un danno effettivo essendo sufficiente che sussista il pericolo di danno, con riguardo al momento dell'atto dispositivo che si intende revocare e al momento dell'esercizio dell'azione.

Secondo giurisprudenza costante tale dato oggettivo si dimostra con riguardo a tre fattori: 1 – consistenza dei creditori ammessi allo stato passivo; 2 – preesistenza delle ragioni creditorie rispetto all'atto dispositivo revocabile; 3 – mutamento qualitativo o quantitativo del patrimonio per effetto dell'atto dispositivo (in proposito si veda anche recente giurisprudenza che riprende pronunce conformi più datate: Cass. 1489/2021; 26331/2008).

Quanto al presupposto soggettivo (*consilium fraudis*), la norma opera una notevole differenza a seconda del fatto che i crediti siano preesistenti rispetto all'atto dispositivo ovvero siano sorti successivamente; in questo secondo caso richiede non la semplice conoscenza del pregiudizio che l'atto arreca alle ragioni creditorie, sia da parte del debitore che del terzo, ma addirittura il dolo, sempre da parte di entrambi.

Considerazioni sul caso concreto in riferimento agli elementi di fatto, di diritto e agli elementi di prova a disposizione del fallimento:

Sull'elemento oggettivo:

La sottoscritta, dovendo procedere a valutare se l'atto dispositivo abbia capacità lesiva delle ragioni dei creditori concorsuali, ha acquisito lo stato passivo della procedura, che consta delle ammissioni tempestive riferite ai seguenti creditori per i relativi importi:

a- Genio Civile ammesso per € 1.409,46 in chirografo quale credito sorto successivamente alla stipula dell'atto di cui si discute la revocabilità;

b- Agenzia delle Entrate ammessa: per € 35.452,72 in privilegio generale; per € 5.409,94 in chirografo; per € 356,52 in chirografo per crediti tutti sorti precedentemente al stipula dell'atto di compravendita della cui revocabilità si discute.

[REDACTED]

c- [REDACTED] quale cessionaria del credito di [REDACTED] s.p.a. ammessa: per € 569.808,00 in privilegio ipotecario per mutuo fondiario; € 29.470,22 in chirografo; € 14.658,15 in privilegio ex art. 2770 c.c.; € 74.771,60 in chirografo. I detti crediti sono tutti riferiti al [REDACTED] s.p.a., sorti precedentemente alla stipula dell'atto di compravendita della cui revocabilità si discute, ceduti a [REDACTED] s.p.s. in epoca successiva. Parte del credito, quella riferita al mutuo fondiario, era assistito da garanzia reale su una serie di beni immobili della [REDACTED] s.r.l. distinti rispettivamente al catasto terreni del Comune di Narbolia al F. 18 part. 202 sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10 e sono stati oggetto di espropriazione immobiliare n° 50/2015, attualmente conclusa con la ripartizione, a favore del creditore fondiario, in via provvisoria della somma di € 264.360,00 a parziale copertura del credito fondiario.

- d - [REDACTED] e [REDACTED] ammessi per € 5.771,34 con garanzia ipotecaria;
- [REDACTED] e [REDACTED] ammessi per € 65.058,64 con garanzia ipotecaria;
- [REDACTED] e [REDACTED] ammessi per € 90.242,00 con garanzia ipotecaria;
- [REDACTED] eredi ammessi per € 125.919,94 con garanzia ipotecaria.

Le quattro posizioni di cui sopra generano dalla sentenza 544/2015 del Tribunale di Oristano, in virtù della quale i suddetti creditori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e eredi [REDACTED] hanno iscritto ipoteca giudiziale sulle proprietà [REDACTED] distinti al catasto terreni del Comune di Narbolia F 18 mapp. 202 sub 1-11-12-15, F 18 mapp. 209 sub 2 e F. 18 mapp. 132.

Constata la consistenza delle ragioni creditorie, constatato altresì che la quasi totalità di esse sono preesistenti all'atto revocabile (eccettuato il credito del Genio Civile di importo assai esiguo) si rende opportuno valutare quale sia la sussistenza del patrimonio della fallita, onde verificare se davvero l'atto dispositivo possa rappresentare un pericolo di mancato recupero per le ragioni creditorie.

Da informazioni assunte presso il curatore risulta che la [REDACTED] s.r.l. non possieda beni mobili o crediti ma sia intestataria di beni immobili.

Sotto tale aspetto si deve precisare che, per effetto della procedura esecutiva immobiliare 50/15, incardinata dal creditore fondiario [REDACTED] sono state vendute prima della declaratoria fallimentare diverse proprietà della [REDACTED] s.r.l., ed i proventi della vendita non sono stati sufficienti a coprire nemmeno il credito assistito da ipoteca per mutuo fondiario; per cui il credito originario del [REDACTED] – poi ceduto alla [REDACTED] insinuata al passivo - detratta l'assegnazione provvisoria delle somme ricavate dalla vendita (€ 264.360,00), residua per ulteriori € 424.350,97.



Le restanti proprietà [REDACTED] sono rappresentate dai beni su cui grava ipoteca giudiziale a garanzia dei creditori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e eredi [REDACTED] ossia F. 18 mapp. 202 sub 11-12-15, F 18 mapp. 209 mapp. Sub 2 e F. 18 mapp. 132, per un credito complessivo di € 286.991,92.

Residuano, liberi da garanzie o oneri, i beni F.18 mapp. 209 sub 1-3-4 di cui due unità rappresentate da fabbricati in corso di costruzione e l'altra una superficie a valenza urbana senza fabbricati (almeno da quanto risulta dalla categoria catastale) della consistenza di mq 1212.

Dall'analisi degli elementi offerti appare inverosimile che le proprietà sopra indicate siano idonee a garantire il soddisfacimento dei crediti non assistiti da ipoteca, ossia l'Agenzia delle entrate per € 41.219,18 e la SPV per € 424.350,97, pur supponendo che i creditori ipotecari si possano interamente soddisfare dalla vendita degli immobili gravati dalla garanzia reale. Ma tale supposizione non può prescindere dalla necessaria valutazione del valore degli immobili, sia con riguardo a quelli ipotecati (onde verificare se le garanzie eccedano e di quanto i crediti per cui sono state imposte), sia con riguardo a quelli liberi da gravami ed infine anche con riguardo a quelli oggetto della disposizione da revocare. Non si può infatti non considerare che l'importo assai esiguo, attribuito nell'atto di compravendita, potrebbe essere inadeguato a rappresentare il reale valore commerciale dei beni compravenduti posto che si tratta di ben tre fabbricati in corso di costruzione e di un'area urbana della consistenza di mq 471.

Sul punto vi è però da evidenziare che il curatore fallimentare è in possesso di una relazione tecnica-peritale di analisi e revisione contabile nella quale è evidenziato che il valore attribuito agli immobili venduti nel 2018 corrisponde al valore di costo degli stessi terreni, acquistati nel 2007 e non edificati, come riportati nei bilanci di esercizio. Non è poi escluso che il valore sia ulteriormente incrementato per il fatto che le costruzioni, nel loro insieme, rappresentano un complesso residenziale in cui vi sono anche dei servizi, quale ad esempio l'unità di ristorazione ed una piscina condominiale, il cui coefficiente di cubatura è gravante parzialmente su alcuni terreni tra cui anche quelli compravenduti, per cui è stato costituito il vincolo di destinazione col Comune di Narbolia. Sotto tale aspetto si potrebbe concretizzare il fatto che la vendita delle tre unità immobiliari possa rappresentare un mutamento qualitativo, oltre che quantitativo, del patrimonio della [REDACTED] a garanzia generale dei crediti.

Tuttavia i dati sul reale valore dei beni in questione, così come i dati sul valore dei beni che rappresentano la massa immobiliare attiva del fallimento, non sono allo stato in possesso del curatore fallimentare. Evidenziata dalla sottoscritta la necessità di conoscere, quantomeno in



via approssimativa, il valore dei beni oggetto della compravendita, il curatore ha richiesto al tecnico Ing. Ghinami una valutazione di massima che, per ciò che concerne i terreni in questione (F.18 mapp.li 205 sub 1-2 e 3) ammonta a un valore complessivo di € 37.800,00.

Quanto alla stima del valore degli beni immobili del fallimento – ed addirittura alla precisa identificazione di essi non essendo allo stato un dato assolutamente certo – il curatore ha conferito a un perito un incarico, attualmente ancora in corso di esecuzione. Appare evidente che un parere completo e definitivo sulla sussistenza del requisito oggettivo per la proposizione della causa di revocatoria potrà essere rilasciato solo all'esito della perizia, una volta che l'inventario sarà redatto o comunque che saranno identificati con certezza i beni immobili di proprietà della [REDACTED] ed i loro valori commerciali. Sarà inoltre imprescindibile, prima di procedere a una causa, l'espletamento di una perizia di parte per la determinazione del reale valore commerciale dei beni oggetto di compravendita immobiliare tra la [REDACTED] s.r.l. e la [REDACTED] s.r.l., anche per verificare, oltre la congruità del prezzo, anche l'incidenza che tale vendita abbia avuto sul valore dell'intero compendio immobiliare che rappresenta un residence turistico. Per cui sotto tale profilo il parere reso non può che essere basato sulla supposizione – ma non sulla certezza – che da un lato il valore dei beni immobili della [REDACTED] sia insufficiente al soddisfacimento dei crediti insinuati ed ammessi e, dall'altro, il valore dei beni venduti nel 2018 sia ben superiore al valore ad essi attribuito nell'atto pubblico, seppur verosimilmente contenuto secondo i valori prospettati dall'Ing. Ghinami.

B) Sull'elemento soggettivo: l'art. 2901 c.c., nell'ipotesi in cui come nel caso in questione, i crediti siano sorti precedentemente all'atto dispositivo, richiede che tanto il debitore quanto il terzo acquirente conoscessero il pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore. La giurisprudenza di merito e di legittimità si esprime nel senso di ritenere che la consapevolezza possa essere per presunzioni, dovendosi attribuire rilevanza a circostanze gravi precise e concordanti quali: grado di parentela o affinità; sproporzione tra prezzo di vendita e valore del bene, pluralità e/o contestualità o meno degli atti di disposizione ovvero versamento del prezzo prima della stipula dell'atto (Cass 8735/09, Tr. Milano 7963/2007; Tr. Napoli 05.02.2008).

I principi di prova gravi precisi e concordanti sopra menzionati ricorrono tutti nel caso di specie.

Quanto alle caratteristiche dei soggetti coinvolti nella compravendita immobiliare, la [REDACTED] s.r.l. era all'epoca amministrata da [REDACTED] [REDACTED] con poteri e forma di amministratore unico. La [REDACTED] s.r.l., all'epoca della compravendita (novembre 2018), era posseduta ed

[REDACTED]

amministrata da [REDACTED] quale socio unico ed amministratore. Da informazioni assunte dal curatore fallimentare da uno degli altri soci della [REDACTED] risulta che la [REDACTED] fosse la moglie di [REDACTED] [REDACTED] figlio di [REDACTED] [REDACTED]. Ed in effetti, dalla lettura degli avvicendamenti societari della [REDACTED] s.r.l., risulta come fino a poco tempo prima [REDACTED] fosse socio della [REDACTED] s.r.l. ed ancor poco prima fosse egli stesso amministratore. Tali avvicendamenti assumono ancor più rilevanza se si considera la vicenda relativa alla giustificazione degli spostamenti patrimoniali e della fatturazione dell'operazione di compravendita, per la quale si rilevano evidenti anomalie che fanno presagire che non solo non vi sia stata tra le due società alcuna dazione di soldi ma solo una imputazione contabile variata *ad hoc*, ma che tutta l'operazione fosse in realtà preordinata unicamente a variare l'intestazione dei beni immobili che erano rimasti liberi da vincoli ipotecari e da pignoramento in quanto acquistati a non domino da un decennio appena spirato (compravendita del 26.01.2007).

Nell'atto di compravendita 22.11.2018 si riporta come il prezzo, pari a € 22.063,64 oltre IVA, sia stato già corrisposto precedentemente alla stipula mediante n° 2 bonifici di cui uno di € 9.270 ordinato in data 19 luglio 2017 (oltre un anno prima della compravendita) e l'altro di € 15.000 ordinato in data 14.11.2018. Tuttavia dalla situazione contabile nella disponibilità della curatrice fallimentare risulta tutt'altro. Quanto al pagamento di € 9.270,00 risulta come in effetti proprio approssimativamente nella data indicata (19.07.2017), la [REDACTED] s.r.l. abbia effettuato un bonifico di quell'importo alla [REDACTED] s.r.l. ma con causale "*fatt.1/17 canone affitto dal 17.07.2017 al 16.12.2017*". In contabilità vi è peraltro una fattura 01/17 che riporta come causale il canone d'affitto del villaggio turistico ricettivo sito in Narbolia loc. Montegaliggios, e la fattura è comprensiva di spese di registrazione del contratto, di cui peraltro il curatore non ha la disponibilità. Tale fattura in data 01.07.2018 (ossia ben un anno dopo il pagamento ma quattro mesi prima della compravendita) viene stornata con un nota di credito con la dicitura "*accredito per errata fatturazione della fattura n° 01/2017 del 18.07.2017*". Quanto al pagamento di € 15.000,00 invece nel conto bancario della [REDACTED] presso la [REDACTED] non vi è proprio traccia. E' però singolare che in data 31.07.2017 la [REDACTED] abbia emesso la fattura n° 2/2017 a favore della [REDACTED] s.r.l. proprio per € 15.000 imputata a "*acconto acquisto struttura turistica comune di Narbolia loc. Motegaliggios*", sebbene l'unico atto pubblico di acquisto da [REDACTED] a [REDACTED] sia quello del novembre 2018. Da informazioni assunte presso il curatore fallimentare, nella contabilità [REDACTED] quel pagamento fu giustificato dalla dazione di € 15.000



effettuata in quel periodo da [REDACTED] a [REDACTED] s.p.a. per il pagamento di rate di mutuo; poiché l'esecuzione immobiliare 50/2015 era già in corso è probabile che quel pagamento fosse funzionale alla sospensione delle vendite. Però la fattura 02/2017, un anno dopo, in data 02.07.2018 è stata annullata con la nota di credito 02/2018 ed il giorno dopo, ossia in data 03.07.2018, è stata emessa la fattura n° 1 del 03.07.2018 riferita alla totalità del prezzo d'acquisto dei beni immobili di cui alla compravendita che si sarebbe stipulata ben 4 mesi dopo. Da informazioni assunte presso il curatore fallimentare contabilmente l'importo di € 15.000 risulta quale compensazione del debito dovuto da [REDACTED] s.r.l. a [REDACTED] s.r.l. a fronte del pagamento effettuato a favore del [REDACTED] rimasto privo di causale dopo l'emissione della nota di credito 02/2018; tuttavia le parti in sede di stipula di atto pubblico dichiarano tutt'altro al notaio, poiché si fa riferimento ad un bonifico bancario, con tanto di indicazione degli estremi, che sarebbe già stato effettuato in data 14.11.2018 ossia una settimana prima del rogito ma del quale nel conto bancario della [REDACTED] non c'è nessuna traccia. Tali operazioni denunciano a prima vista l'assenza di causa del contratto d'acquisto posto che, all'evidenza, non vi è stata alcuna dazione di danaro tra [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. a fronte del trasferimento della proprietà. Qualora non si volessero considerare tali evidenze è però inconfutabile che il prezzo d'acquisto, anche ove volesse ritenersi corrisposto, è stato versato in un momento di molto precedente alla stipula del contratto di compravendita (un anno e 4 mesi prima), periodo in cui i debiti della [REDACTED] s.r.l. già sussistevano tutti. Le anomalie risultano ancora più gravi e concordanti se si considera che la [REDACTED] s.r.l. sino al 12.07.2017 era amministrata da [REDACTED] [REDACTED] – figlio di [REDACTED] [REDACTED] amministratore [REDACTED] – poi definitivamente uscito dalla compagine sociale il 13.11.2017 lasciando come unico socio ed amministratore [REDACTED]. Peraltro dal 27.02.2017 la [REDACTED] s.r.l. è entrata in stato di liquidazione e [REDACTED] [REDACTED] nominato liquidatore; tuttavia la liquidazione viene singolarmente cessata in data 12.07.2017 proprio in concomitanza con l'emissione delle anzidette fatture [REDACTED] alla [REDACTED] n° 1 del 18.07.2017 emessa per “*canone d'affitto del villaggio turistico ricettivo sito in Narbolia loc. Montegaliggios*” e 2 del 31.07.2017 emessa per “*acconto acquisto struttura turistica comune di Narbolia loc. Montegaliggios*”, poi annullate un anno dopo con le note di credito n° 1 e 2 ed le cui sommatorie corrispondono esattamente al complessivo prezzo di vendita della compravendita di cui all'atto pubblico del 22.11.2018. Ulteriori singolari coincidenze riscontrate dalle letture delle visure storiche sono che le due società hanno quasi identità di oggetto sociale, e che la [REDACTED] s.r.l. ha ampliato il proprio oggetto inserendo come nuova attività prevalente di impresa la gestione di villaggi



turistici proprio dal 10.08.2017, periodo in cui sono state emesse le fatture anomale poi annullate, i cui importi sono stato poi imputati *ex post* al prezzo di vendita di un atto pubblico stipulato oltre un anno dopo.

L'insieme dei sopra evidenziati elementi fa propendere per un giudizio che va oltre la conoscenza della lesione dei diritti dei creditori, sia da parte del venditore [REDACTED] s.r.l. che da parte dell'acquirente [REDACTED] s.r.l., e porta a supporre che le operazioni anomale fossero poste in essere nell'ambito di un disegno condiviso dalle due società finalizzato a procrastinare le azioni esecutive in corso, modificare l'intestazione degli immobili della [REDACTED] (pur senza alcun reale spostamento patrimoniale) per sottrarli alle ragioni creditorie da un lato e dall'altro avvantaggiare indebitamente la società [REDACTED] s.r.l.. Per cui si può certamente affermare che l'operazione, intesa nella sua globalità, sia iniziata con l'amministrazione di [REDACTED] [REDACTED] e poi conclusa sotto l'amministrazione di [REDACTED] ed anzi, probabilmente, l'uscita dalla compagine sociale di [REDACTED] [REDACTED] per lasciar spazio all'amministrazione della moglie, è stata proprio preordinata al fine di celare (almeno ad una prima apparenza) quello stretto rapporto di parentela intercorrente tra padre e figlio visibile a prima vista per la comunanza di cognome. A ciò si aggiungano le considerazioni già sopra riportate in ordine al prezzo d'acquisto indicato nell'atto pubblico che non appare congruo rispetto al prezzo commerciale se solo si considera che è identico al prezzo di costo a cui il solo terreno fu acquistato nel 2007 per cui si suppone ragionevolmente che vi sia una certa sproporzione tra il valore degli immobili ed il prezzo di vendita.

IN CONCLUSIONE: per quanto sopra esposto si ritiene vi siano fondate ragioni per poter argomentare in ordine alla domanda di revocatoria ordinaria dell'atto di compravendita stipulato in data 22.11.2018, sia in ordine ai presupposti soggettivi che ai presupposti oggettivi; pur evidenziata, in riferimento a quest'ultimo presupposto, la necessità di acquisire a maggior fondamento della pretesa, una consulenza che chiarisca ed identifichi l'esatta consistenza dei beni immobili della [REDACTED] s.r.l. che costituiscono l'attivo fallimentare, il valore commerciale degli stessi, nonché il valore commerciale dei beni immobili compravenduti nell'atto su cui azionare la revocatoria benchè, in riferimento a questi ultimi, si abbia già una valutazione di massima per una cifra che si aggira intorno a € 38.700,00.

Al di là del parere reso si portano all'attenzione della curatela considerazioni sull'opportunità di procedere o meno all'azione revocatoria, e si pone particolare evidenza sul fatto che sui beni oggetto di cui all'atto dispositivo revocabile non vi sia la continuità delle trascrizioni. Infatti la [REDACTED] li acquistò a non domino in data 26.01.2007 ed in tale atto pubblico – così

[REDACTED]

come nel successivo 22.11.2018 da [REDACTED] a [REDACTED] s.r.l. – non vi è alcuna menzione né della provenienza né dell'intestazione sui beni risultante dalle ispezioni ipotecarie e nemmeno catastali, ma in entrambi gli atti i notai, previamente sollevati da responsabilità e dall'incombenza di effettuare le visure ipotecarie, si limitano a riportare la dichiarazione di usucapione fattane dal venditore, peraltro senza ulteriori elementi di fatto. Tale fatto comporta che, anche ove l'atto di compravendita stipulato da [REDACTED] s.r.l. a favore di [REDACTED] s.r.l. fosse colpito da revocatoria, l'eventuale liquidazione del patrimonio riacquisito sarebbe necessariamente subordinata alla proposizione di un'ulteriore azione per l'accertamento dell'usucapione eventualmente maturata e, dunque, all'esito vittorioso di tale azione. Nell'ambito di questa considerazione, la situazione contingente non consente di escludere la remota possibilità che entro il ventennio a decorrere dal 26.01.2007, taluno possa rivendicarne la proprietà eccependo, ad esempio, la mancanza di buona fede del soggetto acquirente ([REDACTED] in riferimento ai presupposti di cui agli artt. 1159 e 1147 c.c., necessaria come è noto ai fini del perfezionamento dell'acquisto per usucapione nel termine breve. Anche se in effetti, una simile domanda giudiziale, non potrebbe sortire esito se non risarcitorio ma non restitutorio di quanto sia stato ricevuto dal terzo acquirente ([REDACTED] s.r.l.) a meno che non venga eccepita la mala fede di quest'ultimo sulla provenienza del bene, cosa che è anche possibile in riferimento alla totale carenza, anche nell'atto d'acquisto del 2018, delle visure ipotecarie e dell'esplicita esenzione da responsabilità del notaio in riferimento all'eventualità di una rivendica per aver edotto le parti di una simile evenienza.

Tali considerazioni appaiono ancor più fondate alla luce dell'acquisizione degli atti del procedimento civile 583/05 incardinato da [REDACTED] - ex socio della [REDACTED] s.r.l. ed originario proprietario del terreno - contro gli intestatari di vari terreni asseritamente posseduti ed usucapiti dal [REDACTED] tra cui anche il F18 mapp.le 129 oggetto di trasferimento da [REDACTED] a [REDACTED] nel 2007 e da [REDACTED] a [REDACTED] s.r.l. nel 2018.

La detta causa è stata incardinata dal [REDACTED] per ottenere l'accertamento sull'usucapione preventivamente alla vendita, che comunque è stata stipulata nelle more in pendenza di procedimento. Essa aveva ad oggetto l'accertamento sull'usucapione maturata sui terreni di cui si discute oltre che su ulteriori terreni, facente parte del medesimo compendio.

Dall'esame degli atti di causa si è potuto evincere che il terreno in parola è formalmente intestato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno. La [REDACTED] si è costituita in giudizio contestando espressamente i presupposti dell'usucapione mentre, con riguardo ai due istituti ecclesiastici, si sono profilati

[REDACTED]

problemi di integrazione del contraddittorio e ciò ha indotto il [REDACTED] a rinunciare in corso di causa alla domanda, per cui il giudizio è proseguito per la pronuncia sugli altri terreni interessati dalla causa.

Appare evidente che, per effetto della rinuncia alla domanda (e dunque all'azione) da parte del [REDACTED] la [REDACTED] non potrebbe avvalersi, in un eventuale giudizio per l'accertamento dell'usucapione, del pregresso diritto maturato dal dante causa [REDACTED] in quanto definitivamente rinunciato. Ciò posto la causa di usucapione che l'amministrazione dovrà intentare necessita della prova sugli elementi costitutivi dell'usucapione quantomeno per il decennio (se non anche per il ventennio poiché l'art. 1159 c.c. ai fini dell'usucapione breve richiede la buona fede che ben potrebbe essere posta in discussione poiché l'atto è stato stipulato in pendenza della causa in seno alla quale il dante causa ha rinunciato all'azione), presupponendo che il possesso della [REDACTED] possa essere dall'amministrazione fallimentare debitamente comprovato, e presupponendo che sia stato esercitato dalla [REDACTED] a far data dalla stipula dell'atto pubblico (del 26.01.2007). Inoltre, nella predetta causa 583/05 la [REDACTED] menziona la sussistenza di un atto pubblico 01.06.2005 REP 151071, di cui la sottoscritta non ha la disponibilità, mediante il quale sarebbe stato apposto un vincolo sui terreni a favore della Regione Sardegna e contro [REDACTED] che potrebbe rappresentare ulteriori problematiche in ordine alla sussistenza dei requisiti per la maturazione dell'usucapione ex art.1159 c.c. ed in genere ai fini della maturazione dell'usucapione qualora, ad esempio, si trattasse di un vincolo civico o di uso collettivo che ne determini un regime simile a quello demaniale.

Quanto sopra induce a porre ragionevoli dubbi sulla opportunità di proposizione dell'azione revocatoria che, per quanto fondata sia, anche in caso di esito vittorioso potrebbe rivelarsi del tutto inutile per via delle problematiche sopra evidenziate. A ciò si aggiunga l'incertezza sul valore dei beni compravenduti che – quantomeno sulla carta – ammonta a circa € 22.000; e tale ultima considerazione è ulteriormente avvalorata dalla stima di massima compiuta dall'ing. Ghinami che attribuisce agli immobili in questione un valore di € 38.700,00. Appare evidente che, ancora una volta, eventuali valutazioni anche in ordine all'opportunità di intraprendere l'azione revocatoria prima – e l'azione per accertamento di usucapione poi – non potranno prescindere dal valore reale dei beni immobili di cui si discute.

Si ricorda infine il termine prescrizione quinquennale per l'eventuale proposizione dell'azione, a decorrere dalla data di stipula dell'atto da revocare (a decorrere dunque dal 22.11.2018).

II – in riferimento al secondo quesito sulla valutazione dei presupposti per la proposizione dell'azione di responsabilità nei confronti dell'amministratore [REDACTED] [REDACTED] in riferimento all'atto di compravendita stipulato in data 14.11.2022 tra [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l., previa verifica preliminare della solvibilità del predetto [REDACTED] [REDACTED]

Come richiesto si è preventivamente proceduto ad una verifica sulla solvibilità di [REDACTED] [REDACTED] e si è estratta l'ispezione ipotecaria sul territorio nazionale, riferita al predetto soggetto e ai due casi di omonimia riferiti al medesimo codice fiscale, su tutto il territorio nazionale con esito negativo.

Dalle Camere di Commercio, la visura in possesso del curatore fallimentare consente di verificare che il [REDACTED] [REDACTED] è titolare di partecipazioni nelle seguenti società:

[REDACTED] s.r.l. Per una quota di € 2.040,00;

[REDACTED] s.r.l. In liquidazione per nominali € 5.000,00;

[REDACTED] s.r.l. Per nominali € 3.750,00;

[REDACTED] per nominali € 6.000,00;

[REDACTED] quale socio accomandatario, per nominali € 9.207,00;

A prescindere dalle quote societarie possedute – che non possono fornirci un indice di solvibilità del soggetto in quanto potrebbero non essere accantonate, oltre al fatto che la capacità reddituale prodotta dall'attività imprenditoriale dipenderà piuttosto dagli eventuali utili prodotti dalle società – la valutazione deve necessariamente essere effettuata alla stregua della denuncia dei redditi del [REDACTED] [REDACTED] che è stata acquisita a seguito di indagini autorizzate dal GD presso le banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

Dal mod. Persone fisiche 2021 risulta da un lato una perdita da attività di impresa di € 853.076,00 per l'anno 2020 e, dall'altro, un reddito complessivo pari a € 8.416,00 derivante da pensione.

Nella stessa dichiarazione dei redditi emerge anche la proprietà immobiliare di alcune proprietà in [REDACTED] (cod. catastale G681) e in [REDACTED] (cod. catastale D200). In riferimento alle suddette proprietà si deve considerare che la denuncia dei redditi è relativa al 2020 e ciò fa supporre che nel frattempo i beni possano essere fuoriusciti dal patrimonio del [REDACTED] poiché dalla visura per territorio nazionale estratta nell'aprile 2022 non sono visibili.

Ed in effetti dall'ispezione ipotecaria aggiornata risulta in effetti la nuda proprietà in [REDACTED] al catasto fabbricati F 7 part. 35 sub. 2 a favore di figli del [REDACTED] che è unicamente titolare

[REDACTED]

del diritto di usufrutto pro quota con la moglie. Mentre per ciò che concerne le proprietà di [REDACTED] in provincia di Trento, il curatore fallimentare non ha potuto procedere all'acquisizione di documentazione utile in quanto la Provincia di Trento, a differenza di tutto il resto del territorio italiano, non condivide un archivio informatizzato per cui si dovrebbe procedere ad una consultazione *in loco* dei dati ipotecari, con ciò che ne consegue anche in termini di spesa. La mancanza di tale documentazione non consente tuttavia di valutare tali beni immobili in riferimento al presente parere. Il [REDACTED] risulta infine essere titolare di una multiproprietà in Palau per due settimane in comproprietà con la moglie, di cui però non vi è menzione nella denuncia dei redditi.

Il quadro viene completato dall'anagrafe dei rapporti con gli istituti di credito, dalla quale tuttavia non è dato comprendere se vi sia capienza nei rapporti di conto corrente in essere (presso [REDACTED] e presso [REDACTED] e [REDACTED] ed emergono peraltro una serie di rapporti di garanzia e di credito che lasciano intendere la sussistenza di fidi bancari o di concessione prestiti datati ed ancora in corso di estinzione, nonché rapporti di portafoglio che lasciano intendere il rilascio di cambiali, senza che tuttavia si possa esprimere un parere certo vista la esiguità ed incompletezza delle informazioni rilasciate in proposito dalla Agenzia delle Entrate in questo genere di interrogazioni.

IN CONCLUSIONE : Dal punto di vista patrimoniale, a seguito della suddetta verifica si può concludere per una totale carenza di garanzie generiche ex art. 2740 in capo al [REDACTED] che, dalla documentazione fornita, appare privo di capienza patrimoniale. Pertanto in conclusione si esprime parere non favorevole alla proposizione dell'azione di responsabilità per una questione di opportunità poiché, anche laddove fosse positivamente esperita, il recupero dell'eventuale credito eventualmente riconosciuto in sentenza sarebbe alquanto improbabile, in riferimento alle risultanze delle ricerche sopra riportate all'età del soggetto ormai ottantenne e dunque con improbabili possibilità di incrementare o ricostituire nel tempo il patrimonio personale.

Al di là del giudizio negativo sulla solvibilità del [REDACTED] [REDACTED] dal punto di vista sostanziale a parere della sottoscritta vi sarebbero argomentazioni valide per poter sostenere l'azione di responsabilità di [REDACTED] [REDACTED] – conseguentemente alla condotta assunta nell'esercizio dei poteri quale amministratore unico della [REDACTED] - poiché lo stesso, in riferimento all'atto di compravendita 22.11.2018, ha posto in essere una serie di azioni preordinate a spogliare la [REDACTED] della titolarità degli immobili di cui al predetto atto, a favore della [REDACTED] s.r.l., con depauperamento del patrimonio della società amministrata



posto che a fronte dell'atto dispositivo non risulta esserci stato alcun pagamento del prezzo per le considerazioni già ampiamente svolte in riferimento al precedente quesito e a cui per comodità si rimanda. Vi è però da evidenziare che le due azioni (revocatoria sull'atto di compravendita 22.11.2018 e azione di responsabilità dell'amministratore [REDACTED] [REDACTED] per i danni arrecati alla società per cattiva amministrazione in riferimento alla stipula del predetto atto) appartengono alla cognizione di due giudici diversi (l'una alla competenza del Tribunale fallimentare di Oristano e l'altra alla sezione del Tribunale delle imprese che è istituita presso il Tribunale di Cagliari) ma presentano indubbi elementi di collegamento anche in riferimento alle pretese sostanziali: l'oggetto dell'azione di responsabilità è di carattere risarcitorio rispetto ad un atto dispositivo che, per effetto della revocatoria – ove accolta – verrebbe dichiarato inefficace nei confronti della procedura concorsuale. Vi è inoltre da considerare che l'azione di responsabilità dell'amministratore è diretta alla reintegrazione del patrimonio della società fallita, visto unitariamente come garanzia e dei soci e dei creditori sociali; essa sorge nel momento in cui il patrimonio sociale risulti insufficiente al soddisfacimento dei creditori della società e valgono pertanto le considerazioni già svolte in riferimento all'esercizio dell'azione revocatoria e alla necessaria preventiva verifica a mezzo perizia di parte, sulla consistenza del compendio immobiliare ricompreso tra le proprietà della [REDACTED]

Per tali motivi, unitamente alla considerazione che [REDACTED] [REDACTED] risulta essere soggetto non solvibile, si propende per un parere negativo in ordine all'azione di responsabilità.

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidatogli, sulla base della documentazione disponibile alla curatela fallimentare, incompleta e/o insufficiente nei termini esposti, e posta a disposizione della sottoscritta, si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni che dovessero rendersi necessari e si attende di conoscere le determinazioni che il curatore fallimentare vorrà assumere.

In allegato:

- 1-Atto di compravendita [REDACTED] s.r.l.- [REDACTED]
- 2-atto pubblico 26.01.2007 [REDACTED]
- 3-domanda di ammissione al passivo Agenzia Entrate;
- 4-domanda di ammissione al passivo [REDACTED]
- 5-domanda ammissione RAS canoni arretrati;
- 6-Progetto stato passivo [REDACTED]
- 7-bozza progetto distribuzione Es. Imm. [REDACTED]
- 8-nota di iscr. Ipotecaria [REDACTED]



- 9- nota di iscr. Ipotecaria [redacted];
- 10- nota di iscr. Ipotecaria [redacted]
- 11- nota di iscr. Ipotecaria [redacted]
- 12-atti causa usucapione [redacted]
- 13-fatture + estratto conto [redacted] a [redacted]
- 14-valutazione con metodo a vista ing. Ghinami;
- 15-documenti agenzia entrate [redacted]
- 16-ispezione ipotecaria [redacted]
- 17-ispezione ipotecaria nazionale [redacted]
- 18-partecipazioni societarie [redacted]
- 19-scheda personale [redacted] [redacted]
- 20-visura Cowasi di [redacted]

Con osservanza

Oristano, li 11.10.2022

Avv. [redacted]

