
TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale

Panificio [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

Udienza

Tecnico Incaricato:

dr. [REDACTED]

Via [REDACTED], [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

Cell. 3 [REDACTED]

e-mail [\[REDACTED\]](mailto:[REDACTED])

Pec: [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto dott. [REDACTED] residente ad Oristano i [REDACTED], è stato nominato C.T.U. dal Curatore Dott.ssa [REDACTED] con l'incarico di redigere una perizia per la descrizione, stima e valutazione dei beni inerenti la liquidazione giudiziarla di P. [REDACTED] & C. Snc. E dei Soci Illimitatamente Responsabili ([REDACTED]) e [REDACTED] (CF: [REDACTED]).

In questa sede il Curatore poneva al CTU i seguenti quesiti:

1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto della Liquidazione Giudiziale.*

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto della Liquidazione Giudiziale. In ordine al primo profilo l'esperto deve precisare il diritto reale in titolarità del fallito in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore:

- a. Laddove il compendio comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla data della Liquidazione Giudiziale, che risulti la trascrizione dell'accettazione di eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c.3 c.c.) In mancanza, deve segnalare tale circostanza al Giudice per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura della Liquidazione Giudiziale, della continuità delle trascrizioni;
- b. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito acquisisca il provvedimento di assegnazione coniugale; allo stesso modo, nel caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve, dapprima richiedere la trasmissione dell'estratto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine nello stesso. Qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificare il passaggio in giudicato.
- c. L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto della Liquidazione Giudiziale assumendo come riferimento i dati di identificazione catastali senza procedere alla descrizione materiale del bene (alla quale dovrà procedersi separatamente in risposta al quesito 2)
- d. Nell'ipotesi di difformità formali dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

nel caso di dati d'identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità del fallito; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità del fallito, l'esperto sospenderà le operazioni di stima dandone immediata comunicazione per iscritto al Curatore per le determinazioni del prosieguo, depositando la documentazione acquisita; nel caso in cui la variazione catastale sia intervenuta prima della Liquidazione Giudiziale e abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione nella planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo allineamento mappe) nel qual caso l'esperto proseguirà alle operazioni di stima; se la variazione catastale intervenuta prima della Liquidazione Giudiziale abbia avuto carattere sostanziale (ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà per iscritto il Curatore per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al CF; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto della Liquidazione Giudiziale il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, particella e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto della Liquidazione Giudiziale, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed

inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto della Liquidazione Giudiziale siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico edilizia, delle caratteristiche dei beni ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

quali beni della Liquidazione Giudiziale lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera), - tre o più confini – gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, particella, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al Curatore (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato.

In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.) degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione i beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nella Liquidazione Giudiziale e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili).

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali (nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica. Per i terreni deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto di espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso fallito. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di terzo o del fallito medesimo.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere

altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

3) Procedere alla identificazione catastale del bene oggetto della Liquidazione Giudiziale.

L'esperto deve procedere alla identificazione catastale dei beni per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto)

In particolare nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla data della Liquidazione Giudiziale (come indicato nella certificazione ex art. 567, II comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- Deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- Deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- Deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, P.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dal fallito o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla data della Liquidazione Giudiziale, precisando:
- Se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano p di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra, fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il Curatore per le determinazioni sul prosieguo;
- Se a tali variazioni con corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento di mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo l'esperto:

- In primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reali dei luoghi (predisposta in risposta al quesito 2) con la planimetria catastale;
- In secondo luogo, nel caso riscontrate difformità:
deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima. Deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

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

Lotto n.1 _____:

- piena ed intera (oppure quota di ½, di 1/3, ecc..) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ particella _____ (ex particella _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei

luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

- PREZZO BASE euro;
- Lotto n. 2 ecc. ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene oggetto della Liquidazione Giudiziale*

Deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la data della Liquidazione Giudiziale e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla data della Liquidazione Giudiziale. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una particella o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene oggetto della Liquidazione Giudiziale corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di fabbricato, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria particella di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della particella interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni del fallito appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non fallito dalla data dell'atto di acquisto.

6) *Verificare la regolarità del bene o dei beni della Liquidazione Giudiziale sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- L'epoca di realizzazione dell'immobile;
- Gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- La rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere alla acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato oggetto della Liquidazione Giudiziale, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione:

- Schede planimetriche catastali;
- Aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private;

- Informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato);
- Elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata;
- Contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n.765/1967. Al riguardo si precisa che:

- Con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;
 - Con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- e. Con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.
- Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto agli eventuali provvedimenti autorizzativi, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria in progetto.
 - Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: dovrà procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto; nel caso di riscontrate difformità: deve disporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono sanatoria c.d. speciale), precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata; lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri e deliberazioni ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt.31 ss. della Legge n. 47 del 1985; ii.art. 39 della legge 724 del 1994; iii.art.32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n.326del 2003; concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda in sanatoria.

Indicare i relativi costi – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti -, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice della Liquidazione Giudiziale per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

7) *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile sia occupato dal fallito o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione, affitto, comodato, provvedimento di assegnazione della casa coniugale) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. L'esperto deve sempre acquisire il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione e allegarlo alla relazione. Verificare la registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato di causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (esempio, occupante di fatto; contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento) l'esperto verificherà se il canone sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod.civile.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc) l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc.).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve:

- a) Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- b) Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- c) Verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di un regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- d) Acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene della Liquidazione Giudiziale eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla data della Liquidazione Giudiziale), l'esperto informerà tempestivamente il Curatore, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia di nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il Giudice. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque

regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domanda giudiziale;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc). Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico - edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

9) *Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale.*

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se via sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni del fallito siano gravati da censo, livello o uso civico e se sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche, istituti religiosi, privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od a un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia una amministrazione statale od una azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al Curatore corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie).

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite oggetto della Liquidazione Giudiziale.

12) *Procedere alla valutazione dei beni*

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del

cespite, decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzia immobiliari; studi professionali; mediatori ecc.) l'esperto deve:

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede _____)

precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o delegato alle vendite forzate. In tal caso l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima) che saranno allegati alla stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, **l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore del suolo.**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra l'esperto proporrà un prezzo d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede della Liquidazione Giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

Nel caso la Liquidazione Giudiziale abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità del fallito sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

RELAZIONE

Sulla base dell'incarico ricevuto, studiati i documenti depositati agli atti, verificata la titolarità dei beni presso il P.R.I. di Oristano, effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio del Territorio della provincia di Oristano, verificata la conformità urbanistica mediante gli accessi agli atti effettuati presso i comuni di Oristano e Villaurbana, riscontrata la destinazione urbanistica tramite il certificato rilasciato dal Comune di Oristano, ed eseguiti i sopralluoghi necessari, alla presenza del sig. ██████████, il C.T.U. elabora la seguente relazione che si svolge dando risposta in ordine cronologico ai quesiti ricevuti seguente:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

R. -1

I beni oggetto di liquidazione giudiziale con i rispettivi diritti reali sono rappresentati da fabbricati e terreni identificati nell'Ufficio del Territorio della Provincia di Oristano (catasto Terreni e Fabbricati) nei comuni di Oristano e Villaurbana, con i gli estremi catastali sotto riportati:

1.a. Beni in Oristano

BENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE										
Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe	Sup. catastale e/o raggugliata	Diritti reali
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub				
Loc. Commerciale	Lotto 1	Oristano	Fabbricati	14	8115 ex 1943	3	C/1	4	26,00	Proprietà 1/1
Laboratorio						4	C/3	3	228,00	Proprietà 1/1
BCNC						5	BCNC			Proprietà 1/1
Abitazione						6	A/4	3		Proprietà 1/1
BCNC					8	BCNC			Proprietà 1/1	
Area Urbana	Lotto 2	Oristano	Fabbricati	17	9181 ex 1943	1	F/1		649,00	Proprietà 1/1
Magazzino					382	1	C/2	1	93,00	Proprietà 1/1
Magazzino						2	C/2	1	94,00	Proprietà 1/1
Terreno agricolo					378		Pascolo	3	3690,00	Proprietà 1/1
Terreno agricolo					380		Pascolo	3	15800,00	Proprietà 1/1
Ente urbano				382		Ente Urb		2830,00	Proprietà 1/1	

diritti reali pignorati: gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere di proprietà di ██████████, nato a C ██████████ 2, per l'intera piena proprietà, tale diritto reale corrisponde a quanto indicato nella dichiarazione di successione sotto indicata: (Allegato "1")

- Atto per causa di morte, Certificato di Denunciata Successione, Registrata in Oristano il 26/03/2001 vol. 22/899; trascritta a Oristano il 19/01/2002 NRP 338 NRG 379.

NON RISULTA la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o atto che importi accettazione tacita, si evidenzia che la successione è avvenuta da oltre 20 anni

1.b. Beni in Villaurbana

BENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE										
Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe	Sup. catastale e/o raggugliata	Diritti reali
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub				
Abitazione	Lotto 3	Villaurbana	Fabbricati	16	371	2	A/6	2		Proprietà 5/8
Terreno agricolo	Lotto 4	Villaurbana	Terreni	28	96		Pasc Cespug	3	4640,00	Proprietà 5/8

diritti reali pignorati: gli immobili indicati nella procedura, risultano essere catastalmente intestati a ██████████ a M ██████████, nata a V ██████████ (OR) il C ██████████ 2, per 5/8 di proprietà, tale diritto reale ha origine per 2/48 in forza della dichiarazione di successione sotto indicata: (Allegato "2")

- Atto per causa di morte, Certificato di Denunciata Successione, Registrata in Oristano il 20/05/2010 repertorio. 661/9990/10; trascritta a Oristano il 07/07/2010 NRP 3637 NRG 4994.

NON RISULTA la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o atto che importi accettazione tacita.

NON RISULTA la trascrizione di altri atti in forza dei quali la C ██████████ ha acquisito il diritto di proprietà oltre i 2/48 su indicati

1.c operazioni inerenti l'esatta individuazione dei beni oggetto della liquidazione giudiziaria, non sono emerse difformità formali nei dati di identificazione catastale dei 4 lotti; nel lotto 1 è emersa una difformità tra quanto rilevato dalle foto satellitare e la mappa catastale come desumibile da quanto di seguito riportato:

Lotto 1:

Immagine 2 – Planimetria catastale e Sovrapposizione - foglio 14 mappale 8115 sub 3-4-5-8 e mappale 9181



Dalla sovrapposizione tra mappa e ortofoto appare evidente che la mappa del catasto terreni non è aggiornata mentre al catasto fabbricati le unità immobiliari oggetto di liquidazione sono regolarmente accatastate. Tuttavia i dati catastali indicati nella liquidazione giudiziaria consentono l'esatta individuazione del lotto

Lotto 2:

*Immagine 2 – Planimetria catastale e Sovrapposizione –C.T. foglio 17 mappali 378-379
C.F. foglio 17 mappale 382 sub 1-2*



La sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto evidenzia l'esatta individuazione del lotto con i dati catastali indicati nella liquidazione giudiziaria .

Lotto 3:

Immagine 2 – Planimetria catastale e Sovrapposizione - foglio 16 mappale 371 sub 2



La sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto evidenzia l'esatta individuazione del lotto con i dati catastali indicati nella liquidazione giudiziaria .

Lotto 4:

Immagine 2 – Planimetria catastale e Sovrapposizione - foglio 28 mappale 96



La sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto evidenzia l'esatta individuazione del lotto con i dati catastali indicati nella liquidazione giudiziaria .

2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

R. -2

Lotto 1

Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub		
Loc. Commerciale	Lotto 1	Oristano	Fabbricati	14	8115 ex 1943	3	C/1	4
Panificio						4	C/3	3
BCNC						5	BCNC	
Abitazione						6	A/4	3
BCNC						8	BCNC	
Area Urbana					9181 ex 1943	1	F/1	

Il lotto 1, è un fabbricato, ad uso misto, panificio e residenza, sito in Oristano nella via Sassari 79 e 81, in zona "BR" (Borghi di Antica Formazione) del PUC. La qualità complessiva dell'immobile può essere classificata di tipo medio. L'ampio stabile è composto dalle unità immobiliari sopra indicate, individuate con il mappale 8115, nel dettaglio, panificio (sub 4), con il locale di vendita (sub 3), abitazione soprastante (sub 6); inoltre lo stabile comprende le parti comuni (sub 5 e 8) e un ampio cortile (area urbana), comune ai subalterni 4 e 6. Nella determinazione se proporlo in vendita come lotto unico o in lotti separati, la prima tesi è apparsa subito quella obbligata in quanto il lotto ha un unico accesso dalla via pubblica comune per entrambe le U.I.U. (4 e 6); per di più non esiste nessun supporto tecnico razionale per la divisione dell'ampio cortile (area urbana), in ragione di ciò si è stati costretti a proporle la vendita in un lotto unico.

Il lotto di terreno su cui è edificato l'immobile ha una superficie catastale (CT) di mq 1039 che deriva dalle somma del mappale 8115 (mq 390) e del mappale 9181 di mq 649. La volumetria edificata è circa 1900mc. Nella valutazione del lotto edificatorio saranno adeguatamente considerate due caratteristiche condizionanti: la conformazione geometrica irregolare e l'accesso al cortile, alquanto tortuoso, dalla pubblica via, entrambe limitazioni che condizionano la possibilità di un integrale utilizzo della volumetria ancora disponibile.



Planimetrie rilevate

Piano Terra
Panificio e rivendita pane



Piano Primo
Abitazione



Coerenze:

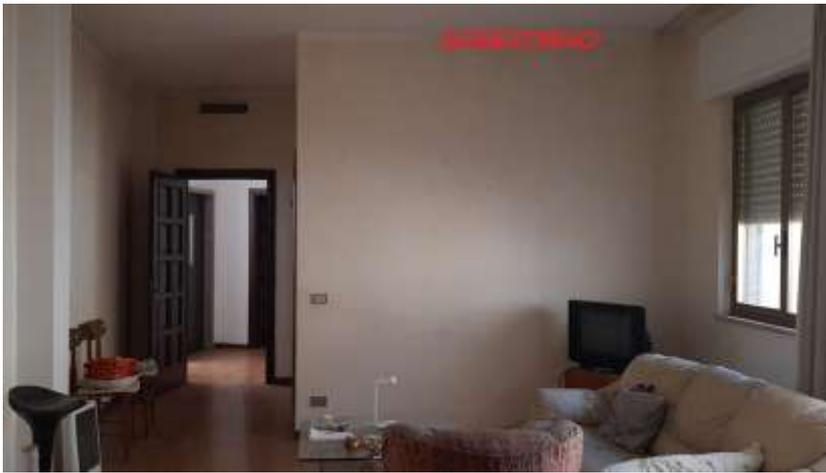
- a nord: Via Sassari;
- ad est: proprietà di terzi di cui al mappale 1926 famiglia Gesuato; mappale 6976 ex Hotel Gamma proprietà Lochi Giovanni Michele; mappale 7228 proprietà famiglia Petromilli;
- a sud: proprietà di terzi di cui al mappale 6883 famiglia Mele, mappale 7240 proprietà del Comune di Oristano;
- ad ovest: proprietà di terzi di cui al mappale 9184 Carrus Ada, mappale 8124 e mappale 8129 proprietà Sidi Marco.

La costruzione originaria risale agli anni 50; negli anni 80 fu oggetto di ripetuti e radicali interventi edilizi, di demolizioni, ricostruzioni ed ampliamento finalizzati alla realizzazione dell'odierno stabile.



E' situato in una zona residenziale, zona Sant'Efisio, dotata di vari servizi, originariamente composta da fabbricati non intensivi, è stata recentemente oggetto di un'urbanizzazione intensiva, poco razionale, che ne penalizza le caratteristiche; è prospiciente alla strada pubblica, con accesso diretto dalla via Sassari, costruito in aderenza sui lati Est e Ovest, sufficientemente esposto, semi-abbandonato nell'aspetto esterno, tuttavia con ampi vani interni, sufficientemente luminosi ed equilibrati nel rapporto tra gli ambienti principali e quelli accessori. **Il piano terra, panificio**, si compone di un ampio vano dedicato alla panificazione, oltre a quelli destinati a deposito farine e smistamento pane; prospiciente alla via Sassari insiste il vano rivendita pane.





La parte residenziale dell'immobile si sviluppa al piano primo a cui si accede tramite ascensore oppure tramite scala esterna posto sul retro. Potrebbe essere suddiviso in due appartamenti, il primo costituito da un ampio soggiorno, tre camere, una cucina e un bagno; nel secondo un soggiorno, una camera, una cucina e un bagno.



Il tutto ben distribuito, con tutti gli ambienti a luce diretta, con un buon rapporto tra i vani principali e quelli accessori, era dotato di tutti gli impianti di base: idrico, termico, elettrico, telefonico e fognario, funzionanti sino a tre anni fa, in generale in sufficienti condizioni di manutenzione e dotato di rifiniture di livello sufficiente.



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DELLO STABILE

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	travi continue rovesce in c.a. (parte edificio)
Solai:	i solai tra PT/P1 e plafone al P1, sono del tipo misto con travetti prefabbricati e completamento in opera/integro (intero edificio)
Strutture verticali:	pilastri in c.a. in opera;
Travi:	in c.a. in opera / integro (intero edificio)
Copertura:	a falda inclinata, con sottotetto non accessibile, con sola funzione di coibentazione / solaio misto con travetti prefabbricati;
Balconi:	in c.a. in opera con qualche lesione;



Componenti Edilizie

Infissi esterni:	Portone d'ingresso e altri infissi esterni in alluminio e vetro singolo, in sufficiente stato, le finestre sono provviste di persiane in PVC , al piano terreno il portone , è munito di grate metalliche antintrusione /in sufficiente stato;
Infissi interni:	alcune in legno tamburato oppure in alluminio e vetro / in discrete condizioni;
Manto di copertura:	tegole in cotto ;
Pareti esterne:	intonacate/ in mediocri condizioni;
Pavimenti:	al piano terreno e piano primo gres porcellanato;
Tramezzature interne:	in muratura di laterizi forati / Finitura: in malta bastarda rifiniti al civile /in sufficiente stato, con qualche segno di umidità. Le cucine e i bagni hanno pareti rivestite sino a 2 ml con piastrelle in ceramica maiolicata; il locale panificio ha tutte le pareti completamente rivestite con piastrelle in ceramica maiolicata;
Ascensore	funzionante sino all'abbandono
Recinzione:	in muratura;
Cortile:	superficie di m ² 649/ abbandonato, di uso esclusivo;.



Caratteristiche impianti

Elettrico:	abitazione, sottotraccia / <i>tensione di rete</i> : 220 V, a norma ; panificio, esterno su canaline potenza 30 KW + 3, 400v ; erano funzionanti nel 2022;
Idrico:	sottotraccia / a norma / <i>rete di distribuzione</i> : condotta in tubi in rame e in polietilene, funzionante / <i>apparecchi alimentati</i> :, panificio, servizi igienici, cucine;
Fognario:	sottotraccia in condotte sub-orizzontali montati in polietilene che recapitano in pozzetti sifonati in Cls;
Termico:	assente, scaldabagno elettrico per produzione acqua calda sanitaria;
Condizionamento:	abitazione tramite condizionatori/elementi a parete con doppia unità esterna ed interna;
Antifurto:	non presente;
Citofonico:	sottotraccia;
Telefonico:	sottotraccia;

Sintesi delle caratteristiche intrinseche.

• Anno di costruzione:	Stabile originario 1952; demolito quasi completamente e ricostruito negli anni 80 del secolo scorso;
• Anno di ristrutturazione:	-----;
• Livello manutentivo complessivo:	Normale;
• Finiture:	Economiche ;
• Dotazioni impianti:	Normali
• Prospicienza:	Normale;
• Affaccio:	su via a traffico normale;
• Panoramicità:	Normale
• Altezza:	PT: 3,60 ml medio –P1: 3,00 ml
• Luminosità:	sufficiente abitazione, scarsa panificio
• Distribuzione spazi interni:	Normale
• Servizi igienici:	sufficienti

Determinazione superfici nella stima si assume come parametro il prezzo a m² di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita; si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate sulla base delle direttive dell' Agenzia delle Entrate con i seguenti coefficienti di destinazione:

Cantine e soffitte di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare collegate:	nella misura del 50%
Cantine e soffitte di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare non collegate:	nella misura del 25%
Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare	nella misura del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti
Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare	nella misura del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti.
Aree scoperte o a queste assimilabili che costituiscano pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	nella misura del 10%
La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.	

Sono altresì stati considerati i seguenti coefficienti, di superficie, di vetustà e di qualità

Coefficienti Di Consistenza:

(per abitazioni e uffici)

- Unità immobiliari con superficie inferiore ai 60 mq **coeff. 1,10;**
- Unità immobiliari con superficie compresa tra i 60 mq ed i 80 mq **coeff. da 1,10 a 1;**
- Unità immobiliari con superficie compresa tra i 80 mq ed i 120 mq **coeff. 1,00;**
- Unità immobiliari con superficie compresa tra i 120 mq ed i 150 mq **coeff. da 1 a 0,90;**
- Unità immobiliari con superficie superiore ai 150 mq **coeff. da 0,90 a 0,85.**

Tabella Vetusta'

Anni	Coef.								
1	0,99	10	0,9	19	0,83	28	0,785	37	0,74
2	0,98	11	0,89	20	0,825	29	0,78	38	0,735
3	0,97	12	0,88	21	0,82	30	0,775	39	0,73
4	0,96	13	0,87	22	0,815	31	0,77	40	0,725
5	0,95	14	0,86	23	0,81	32	0,765	41	0,72
6	0,94	15	0,85	24	0,805	33	0,76	42	0,715
7	0,93	16	0,845	25	0,8	34	0,755	43	0,71
8	0,92	17	0,84	26	0,795	35	0,75	44	0,705
9	0,91	18	0,835	27	0,79	36	0,745	45	0,700

Tabella qualità

Qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Signorile	1,25	1,1	0,95	0,75
Medio	1,15	1	0,85	0,7
Popolare	1	0,9	0,75	0,65

AGENZIA DELLE ENTRATE/Schema generale dei coefficienti per il calcolo della Superficie

Metodologia di calcolo riferita ad unità immobiliari omogenee in gruppi di categorie catastali approssimate		A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11	A/7, A/8	A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7	C/1	C/2	A/14, A/15, C/3, C/4, C/5, C/7, C/8	
Categorie		Coefficients da applicare alla superficie della parte spoglia di ambiente secondo la categoria catastale						
A1	Spazio (o spazi) con funzione principale nella superficie categorica e vani (o locali) accessori di pertinenza non comunicanti con altri appartamenti alla categoria C1 e C2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
A2	Vani (o locali) accessori a ambienti servizio di pertinenza per unità appartenenti alla categoria C1 e C2.					0,50		
B	Vani (o locali) accessori a ambienti servizio di pertinenza comunicanti nella procedura tipologia A con comunicazioni con gli stessi.	0,50 (*)	0,50 (*)	0,50 (*)	0,50	0,50 (*)	0,50	
C	Vani (o locali) accessori a ambienti servizio di pertinenza comunicanti nella procedura tipologia A con comunicazioni con gli stessi anche attraverso scale, balconi.	0,25 (*)	0,25 (*)	0,25 (*)	0,25	0,25 (*)	0,25	
D	Balconi, terrazze e vani comunicanti con i vani o spazi di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0,30 (*) Fino a 25 m ²	0,50 (*) Fino a 25 m ²	0,10 (*) per la quota eccedente	0,30 (*)	0,30 (*) Fino a 25 m ²	0,10 (*) per la quota eccedente	
E	Balconi, terrazze e vani non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenza esclusiva della sola unità.	0,10 (*) Fino a 25 m ²	0,05 (*) per la quota eccedente	0,10 (*) Fino a 25 m ²	0,10 (*) per la quota eccedente	0,10 (*) Fino a 25 m ²	0,05 (*) per la quota eccedente	
F	Aree scoperte di pertinenza esclusiva, pertinenza esclusiva della sola unità.	0,10 (*) Fino alla superficie definita nella lettera "AE"	0,02 (*) per la superficie eccedente definita nella lettera "AE"	0,10 (*) per la quota eccedente il 50% della superficie di sviluppo di "AE" (50%);	0,10 (*) per la quota eccedente il 50% della superficie di sviluppo di "AE" (50%);	0,10 (*) Fino alla superficie definita nella lettera ("AE" e "AF") raggiungibile	0,02 (*) per la quota eccedente definita nella lettera ("AE" e "AF") raggiungibile	
G	Superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti (cioè i vani) di cui al calcolo della superficie catastale.							

Tabella superficie commerciale del lotto 1

Ambienti principali	Esposizione	Condizioni	Superfici nette	Superfici lorde	Coeff.	Totale
Ingresso - piano terra	nord	sufficienti	36,40			
Rivendita pane - piano terra	nord	sufficienti	23,29			
Panificio - piano terra	sud	sufficienti	207,25			
Camera 1 - piano primo	sud	sufficienti	16,59			
Camera 2 - piano primo	sud	sufficienti	18,79			
Camera 3 - piano primo	terrazza	sufficienti	14,46			
Camera 4 - piano primo	nord	sufficienti	20,70			
Cucina 1 - piano primo	terrazza	sufficienti	11,18			
Cucina 2 - piano primo	terrazza	sufficienti	16,57			
Bagno 1 - piano primo	interno	sufficienti	10,05			
Bagno 2 - piano primo	interno	sufficienti	6,12			
Ingresso - piano primo	interno	sufficienti	5,41			
Soggiorno - piano primo	terrazza	sufficienti	27,50			
Salotto - piano primo	nord	sufficienti	21,40			
Dispensa - piano primo	terrazza	sufficienti	2,98			
Ripostiglio - piano primo	interno	sufficienti	3,42			
Disimpegno 1 - piano primo	interno	sufficienti	13,20			
Disimpegno 2 - piano primo	interno	sufficienti	8,91			
Tot. Ambienti-PT+P1			464,22	586,77	1	586,77
Totale superficie ambienti m²			464,22	586,77		586,77
<i>Pertinenze e Accessori</i>						
Cortile - piano terra				649,00	0,20	129,80
Balcone anteriore - piano primo				7,94	0,10	0,79
Balcone posteriore - piano primo				6,04	0,30	1,81
Ballatoio - piano primo				22,77	0,10	2,28
Terrazza - piano primo				25,05	0,10	2,51
Totale superfici pertinenze e accessori m²			25,9	710,80		137,19
Totale superfici m²			490,12	1297,57		723,96

RIASSUMENDO lotto 1

Superfici	m ²	Coeff. di consistenza	Coeff. di qualita	Superficie convenzionale m ²
Intero lotto, mappale 8115 mq 390+ 9181 mq 649	1039,00	--	--	1039,00
Totale netta Ambienti	464,22	0,85	0,85	335,40
Totale netta Accessori (soffitta)				26,00
Totale lorda Ambienti	586,77	0,85	0,85	423,94
Totale lorda Accessori (balconi e verande)				7,89
Totale Pertinenze (cortile)	--	--	--	129,80
Totale Netta				361,40
Totale Lorda				561,63

2.1 Lotto 2

Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe	Sup. catastale e/o ragguagliata	Diritti reali
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub				
Magazzino	Lotto 2	Oristano	Fabbricati	17	382	1	C/2	1	93,00	Proprietà 1/1
Magazzino						2	C/2	1	94,00	Proprietà 1/1
Terreno agricolo			Terreni		378		Pascolo	3	3690,00	Proprietà 1/1
Terreno agricolo					380		Pascolo	3	15800,00	Proprietà 1/1
Ente urbano					382		Ente Urb		2830,00	Proprietà 1/1

Trattasi di un compendio agricolo, costituito dal fabbricato rurale più alcuni terreni coltivati. Il corpo principale del fabbricato, in posizione centrale, è stato edificato su due piani; il PT si compone di un ingresso con disimpegno, una camera, un soggiorno, un bagno e una cucina, mentre al P1



insiste una camera, un salotto ed un bagno. In tempi successivi e contigui sul lato Ovest del corpo principale, furono edificati un deposito e diverse tettoie aperte. Sul lato Sud invece fu aggiunto un vano definito nella planimetria rilevata tinello. Sul lato Nord furono realizzate, con materiali di risulta, alcune tettoie destinate all'allevamento dei maiali.

Di tutte le tettoie esistono sui luoghi solo i ruderi, fatiscenti, pericolanti, in precarie condizioni statiche che hanno reso impossibile l'accesso per un eventuale rilievo.

Dalle ortofoto il corpo principale dello stabile appare esistente già nei primi anni 50 del 900. Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che per lo stabile non fu richiesta, e pertanto rilasciata, nessuna concessione edilizia.

Semberebbe che i primi due vani risalgano agli anni 40 ed erano al servizio di una casamatta presente nel terreno limitrofo (mapp 75). Il fabbricato fu edificato utilizzando blocchi in cls da 20 cm sia per la struttura portante che per i corpi successivi. Dall'esame della planimetria allegata emerge che lo stabile, costruito in materiali poveri ormai da tanti anni fu realizzato con una distribuzione degli ambienti non adeguata e razionale alle esigenze della famiglia moderna. La superficie netta di **calpestio complessiva è pari a mq. 214,38 che al lordo dei muri perimetrali diviene pari a mq.379,04.**

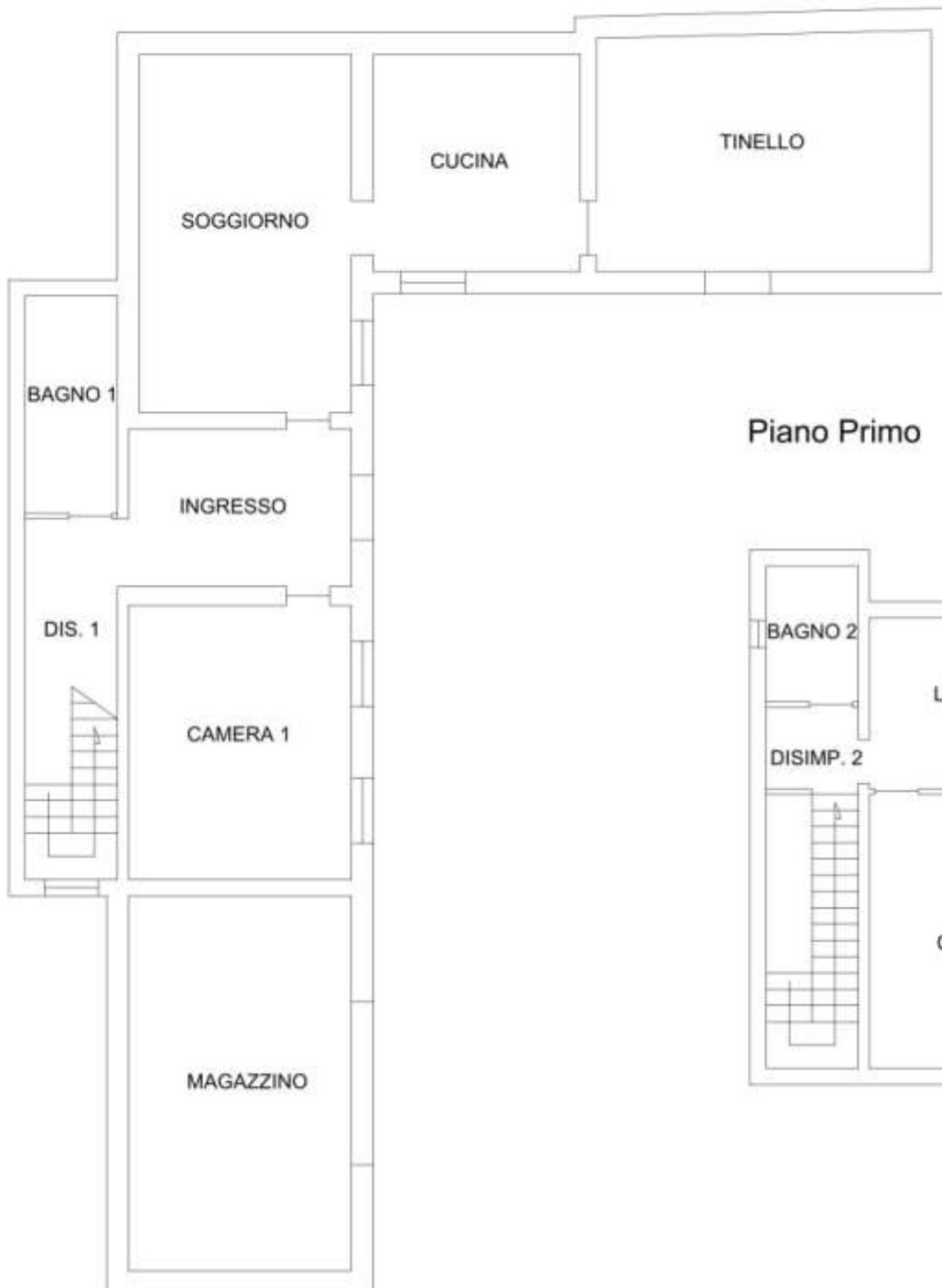
Le condizioni dell'immobile sono scarse con necessità urgente di interventi di manutenzione ordinaria e della messa a norma degli impianti.

La scelta di formare un lotto unico tra terreni e fabbricati deriva dal conoscere che il bene è posto in zona E, pertanto, nel futuro, onde giustificare una imprescindibile ristrutturazione e/o ampliamento o anche modifica della destinazione dei volumi sarà essenziale dimostrare la connessione tra fabbricati/volumi agricoli e conduzione dell'attività agricola.



Planimetrie rilevate

Piano Terra



Piano Primo



Coerenze:

- a nord: stessa proprietà;
- ad est: strada comunale ;
- a sud: stessa proprietà
- ad ovest: stessa proprietà.



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	pietrame affogato con cemento
Solai:	tra PT/P1 e plafone P1, solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali:	pilastri in c.a. in opera;
Travi:	in c.a. in opera
Copertura:	a falda inclinata, solaio misto con travetti prefabbricati;
Balconi:	in c.a. in opera con qualche lesione;

Componenti Edilizie

Infissi esterni:	Portone d'ingresso e altri infissi esterni in alluminio e vetro singolo, in sufficiente stato, le finestre sono provviste di persiane , al piano terreno il portone , è munito di grata metallica antintrusione /in sufficiente stato;
Infissi interni:	alcune in legno tamburato oppure in alluminio e vetro / in sufficienti condizioni;
Manto di copertura:	tegole in cotto ;
Pareti esterne:	in cls da 20cm intonacate/ in mediocri condizioni;
Pavimenti:	al piano terreno e piano primo in marmette graniglia di marmo ; bagno e cucina in gres porcellanato.
Tramezzature interne:	in muratura di laterizi forati / <i>Finitura:</i> in malta bastarda rifiniti al civile /in pessimo stato con diversi segni di umidità. La cucina e i bagni hanno pareti rivestite sino a 2ml con piastrelle in ceramica maiolicata;
Scala interna	in cemento armato con pedate in marmo;
Recinzione:	in rete metallica;
Cortile:	ampia corte di circa 2500 mq / abbandonato, di uso esclusivo,;

Caratteristiche impianti

Elettrico:	abitazione, sottotraccia / <i>tensione di rete:</i> 220 V, a norma
Idrico:	sottotraccia / a norma / <i>rete di distribuzione:</i> condotta in tubi in rame, funzionante / <i>apparecchi alimentati,</i> servizi igienici, cucina;

Fognario:	sottotraccia in condotte sub-orizzontali montati in polietilene che recapitano in pozzetti sifonati in Cls;
Termico:	assente, scaldabagno elettrico per produzione acqua calda sanitaria ;
Condizionamento:	abitazione tramite condizionatori/elementi a parete con doppia unità esterna ed interna;
Antifurto:	non presente;
Citofonico:	non presente;
Telefonico:	non presente ;

Sintesi delle caratteristiche intrinseche.

Fabbricato :

• Anno di costruzione:	Stabile originario 1954/55
• Anno di ristrutturazione:	-----;
• Livello manutentivo complessivo:	Normale;
• Finiture:	Economiche;
• Dotazioni impianti:	carente
• Prospicienza:	Normale;
• Affaccio:	normale;
• Panoramicità:	Normale
• Altezza:	Pt: 3,0 medio
• Luminosità:	sufficiente
• Distribuzione spazi interni:	scadente
• Servizi igienici:	sufficienti

Tabella superficie commerciale del lotto 2

Ambienti principali	Esposizione	Condizioni	Superfici nette	Superfici lorde	Coeff.	Totale
Ingresso - piano terra		mediocri	11,89			
Soggiorno - piano terra		mediocri	25,74			
Camera 1 - piano terra		mediocri	20,71			
Camera 2 - piano primo		mediocri	21,46			
Cucina - piano terra		mediocri	15,20			
Bagno 1 - piano terra		mediocri	6,80			
Bagno 2 - piano primo		mediocri	4,25			
Letto - piano primo		mediocri	13,39			
Tinello - piano terra		scadenti	26,90			
Disimpegno 1 - piano terra		sufficienti	11,30			
Disimpegno 2 - piano primo		sufficienti	2,55			
Magazzino - piano terra		scadenti	28,29			
Tot. Ambienti-PT			188,48	249,10	1	249,10
Totale superfici ambienti m²			188,48	249,10		249,10
<i>Pertinenze e Accessori</i>						
Cortile - piano terra				2581,00	0,05	129,05
Balcone - piano primo				8,90	0,10	0,89
Totale superfici pertinenze e accessori m²			25,9	2589,90		129,94
Totale superfici m²			214,38	2839,00		379,04

RIASSUMENDO lotto 2

Superfici	m ²	Coeff. di consistenza	Coeff. di qualità	Superficie convenzionale m ²
Totale netta Ambienti	188,48	0,85	0,75	120,16
Totale netta Accessori (soffitta)				26,00
Totale lorda Ambienti	249,10	0,85	0,75	158,80
Totale lorda Accessori (balconi e verande)				7,89
Totale Pertinenze (cortile)	--	--	--	129,05
Totale Netta				146,16
Totale Lorda				295,74



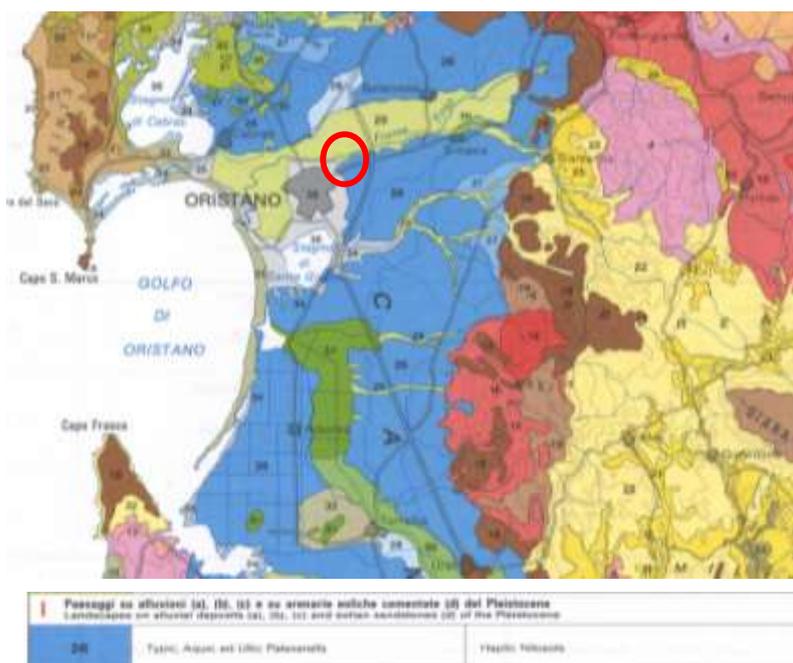
Il terreno agricolo, incluso nel lotto 2, si estende per circa 2ha (1.94.90) oltre la corte colonica di mq 2830 lordi. La superficie tra gli anni 50 e 60 del secolo scorso fu impiantata con alberi di olivo, sesto di circa 9*9 per un complessivo di circa 200 piante di cui oggi sono presenti poco più di 2/3.

Dal punto di vista pedologico il terreno, secondo la carta dei suoli di Aru_Baldaccini_ e Vacca è ascrivibile all'unità cartografica 26, presente nei substrati quaternari antichi, gruppo nel quale i suoli predominanti sono i Typice ed Aquic Palexeralfs. Questi suoli sono normalmente lisciviati, di colore chiaro con aggregazione prismatica mediamente permeabile.

Sotto l'aspetto fisico tali suoli si presentano mediamente strutturati con struttura poliedrica angolare che garantisce sufficiente porosità. Alcuni orizzonti drenano lentamente tuttavia consentono un buono sviluppo degli apparati radicali ed un normale scambio di ossigeno con l'atmosfera e sono dotati dei principali elementi fertilizzanti.

Dal punto di vista chimico i suoli presentano un buon tasso di saturazione, reazione neutra e buona capacità di scambio cationico. La giacitura è pianeggiante.

L'attività agricola sui terreni è diminuita già da parecchi anni ed infatti le condizioni vegetative delle piante presenti, come ampiamente documentato dalle foto allegate, sono generalmente appena sufficienti, necessitano di interventi di potatura di mantenimento, vegetano ma non producono come dovrebbero.



2.2 Lotto 3

Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe	Sup. catastale e/o raggugliata	Diritti reali
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub				
Abitazione	Lotto 3	Villaurbana	Fabbricati	16	371	2	A/6	2	113,30	Proprietà 5/8

SUPERFICIE LORDA	mq 113,30
------------------	-----------

Trattasi di un fabbricato che evidenzia una grave lesione nella struttura che lo rende pericolante e che ne ha reso impossibile l'accesso per il rilievo; al PT si componeva di 2 camere, un ingresso-pranzo, un bagno e un piccolo disimpegno. Si intuisce l'esistenza del sottotetto di cui non si conoscono le condizioni anche se appare evidente che il tetto è stato ristrutturato. Il corpo principale fu costruito negli anni 30/40 del 900 utilizzando pietrame del luogo per la struttura portante al PT, successivamente negli anni 50 fu edificato uno spazio aggiuntivo nel sottotetto blocchi di cls nel quale fu ricavata un'altra camera ed il bagno. Dalla sintetica descrizione emerge che lo stabile è stato costruito tanti anni con una distribuzione degli ambienti non adeguata e razionale alle esigenze della famiglia moderna e versa in pessime condizioni.



La superficie **al lordo dei muri perimetrali** è pari a **mq. 125.70** a cui andrebbe sommata la superficie del cortile di pertinenza di cui non è possibile rilevare l'estensione perché non materializzata sui luoghi. L'ingresso al fabbricato ha sempre avuto luogo infatti tramite il transito nel cortile anteriore prospiciente la pubblica via, detto accesso veniva utilizzato in comune con i proprietari del fabbricato attiguo, F 16 mapp 371 sub 1; senonché nel 2020 i vicini hanno presentato un tipo mappale (29899 del 23/11/2020) con cui il cortile è stato accatastato come pertinenza del sub 1 escludendo di fatto la possibilità di accesso al sub 2 di cui in oggetto.

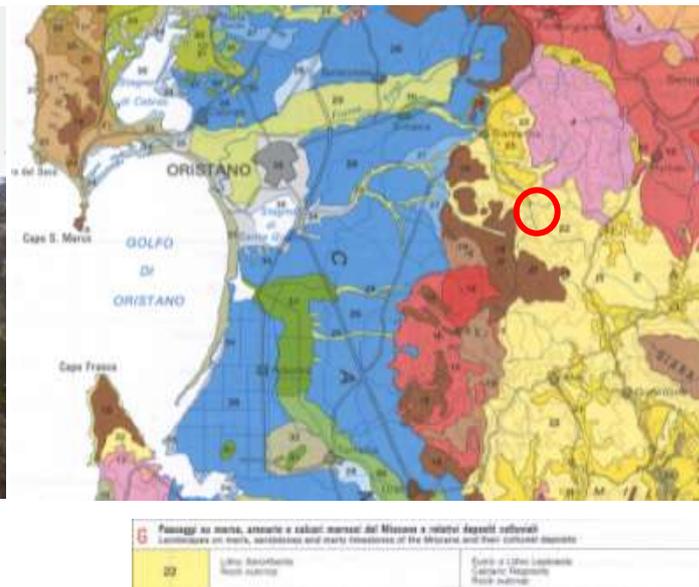
Coerenze:

- a nord: proprietà di terzi, eredi Fadda;
- ad est: proprietà di terzi, eredi Schirru;
- a sud: proprietà di terzi ROSA LUISA Nata ad Accettura ;
- ad ovest: strada pubblica, via Giuseppe Mazzini;



2.3 Lotto 4

Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe	Sup. catastale e/o raggugliata	Diritti reali
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub				
Terreno agricolo	Lotto 4	Villaurbana	Terreni	28	96		Pasc Cespug	3	4640,00	Proprietà 5/8



Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno distante oltre 2 Km dal centro abitato di Villaurbana. Si trova in una zona piuttosto impervia, con bosco e macchia mediterranea che occupano buona parte del territorio, solo in piccola parte i terreni trovano utilizzo agricolo pascolativo.

CARATTERI DEI SUOLI:

Profondità:	poco profonda;
Tessitura:	franco-argillosa;
Struttura:	poliedrica subangolare e grumosa;
Permeabilità:	mediamente permeabili;
Erodibilità:	elevata;
Reazione:	subacida;
Carbonati:	assenti;
Sostanza organica:	media;
Capacità di scambio cationico:	da media a bassa;
Saturazione in basi:	parzialmente desaturati;
LIMITAZIONI D'USO:	a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, forte pericolo di erosione;
ATTITUDINI:	conservazione e ripristino della vegetazione naturale; riduzione graduale del pascolamento;

3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

R. -3

3.1 LOTTO 1

Tipologia bene	Lotto	INTESTAZIONE CATASTALE	Diritti reali	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe
				Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub		
Loc. Commerciale	Lotto 1	[REDACTED] nato a CAGLIARI (CA) il [REDACTED]	Proprietà 1/1	Oristano	Fabbricati	14	8115 ex 1943	3	C/1	4
Laboratorio			Proprietà 1/1					4	C/3	3
BCNC			Proprietà 1/1					5	BCNC	
Abitazione			Proprietà 1/1					6	A/4	3
BCNC			Proprietà 1/1					8	BCNC	
Area Urbana			Proprietà 1/1					9181 ex 1943	1	F/1

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione della successione **non presentano difformità** con le odierne risultanze catastali salvo una modifica di identificativo del 30/11/2006, pratica n. or0146651, in atti dal 30/11/2006, variazione per modifica identificativo -allineamento mappe con cui l'ex mappale 1943 diviene 8115.

Si precisa che dalla comparazione tra l'ultima planimetria catastale, reperita presso l'ufficio provinciale del territorio, ed il reale stato dei luoghi rilevato dal CTU, **non sono emerse difformità**. (Allegato "7")

3.2 LOTTO 2

Tipologia bene	Lotto	INTESTAZIONE CATASTALE	Diritti reali	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe		
				Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub				
Magazzino	Lotto 2	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	Proprietà 1/1	Oristano	Fabbricati	17	382	1	C/2	1		
Magazzino			Proprietà 1/1					2	C/2	1		
Terreno agricolo			Proprietà 1/1						378		Pascolo	3
Terreno agricolo			Proprietà 1/1						380		Pascolo	3
Ente urbano			Proprietà 1/1						382		Ente Urb	

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione della successione **non presentano difformità** con le odierne risultanze catastali.

3.3 LOTTO 3

Tipologia bene	Lotto	INTESTAZIONE CATASTALE	Diritti reali	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe
				Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub		
Abitazione	Lotto 3	[REDACTED] nato a VILLALBRANA (OR) il [REDACTED]	Proprietà 5/8	Villaurbana	Fabbricati	16	371	2	A/6	2

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione della successione **non presentano difformità** con le odierne risultanze catastali

3.4 LOTTO 4

Tipologia bene	Lotto	INTESTAZIONE CATASTALE	Diritti reali	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe
				Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub		
Terreno agricolo	Lotto 4	[REDACTED] nato a [REDACTED] (OR) il [REDACTED]	Proprietà 5/8	Villaurbana	Terreni	28	96		Pasc. Cespu.	3

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione della successione **non presentano difformità** con le odierne risultanze catastali

4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEI LOTTI

R. -4

4.1 LOTTO N.1: PANIFICIO E ABITAZIONE VIA SASSARI n°79/81, ORISTANO

piena ed intera proprietà (1/1) di un ampio stabile edificato su due livelli, PT ex panificio P1 appartamento più ampio cortile ubicato in Oristano alla via Sassari n. 79/81; composto al piano terra da un ingresso comune, locale di rivendita, smistamento pane, deposito farina, ufficio, wc, laboratorio panificazione, spogliatoio operai, wc e doccia operai, con all'esterno un ampio cortile in comune con il P1; primo dal vano ascensore, ingresso, soggiorno, cucina, tinello, studio, quattro camere da letto, due bagni, due disimpegni, dispensa ripostiglio e terrazza, confina con verde privato a sud, con la via Sassari a nord, con fabbricati in aderenza ad ovest ed ad est; è riportato al C.T. del Comune di Oristano al foglio 14 particella 8115 e 9181 nel C.F. al foglio 14 particella 8115 (ex particella 1943) sub 3-4-5-6-8 e particella 9181sub 1 (ex particella 1943 sub 7). Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi sono le seguenti concessione edilizia **Autorizzazione Edilizia** Prot. n. **3452** del 07/08/1982; **Concessione Edilizia** n. **72/83** del 21/04/1983, **Concessione Edilizia** n. **87/83** del 13/05/1983; **Concessione Edilizia** n. **06/84** del 10/01/1984; **Autorizzazione Edilizia** Prot. n. **464** del 28/02/1986; **Autorizzazione Edilizia** Prot. n. **506** del 05/03/1986; **Autorizzazione Edilizia** Prot. n. **268** del 11/02/1991; **Autorizzazione di Abitabilità** Pratica n. **2482** del 05/08/1985; **Autorizzazione di Abitabilità** Pratica n. **2483** del 19/04/1985. Lo stabile presenta lievi difformità rispetto alle concessioni sanabili con accertamento in doppia conformità.

LOTTO 1 PREZZO BASE euro 283.738,71.(duecentottantatremilasettecentotrentottoeuro/71)

4.2 LOTTO N.2: FABBRICATO RURALE LOCALITA' FENOSU

piena ed intera (1/1) proprietà di un compendio agricolo, costituito dal fabbricato rurale più alcune particelle di terreno impiantate ad olivo. E' ubicato in Oristano località Fenosu. Il fabbricato rurale è stato edificato su due piani; il PT si compone di un ingresso con disimpegno, una camera, un soggiorno, un bagno e una cucina, mentre al P1 insiste una camera, un salotto ed un bagno. Contiguo sul lato Ovest del corpo principale, insiste un deposito e diverse tettoie aperte (ormai ruderi) . Sul lato Sud insiste tinello. Ad Ovest dello stabile si trova il terreno agricolo, che si estende per circa 2ha (1.94.90) oltre la corte colonica di mq 2830 lordi. La superficie tra gli anni 50 e 60 del secolo scorso fu impiantata con alberi di olivo, sesto di circa 9*9 per un complessivo di circa 200 piante di cui oggi sono presenti poco più della metà. Il lotto confina con la SP 57 a sud ; a Est e Ovest con strade comunali mentre a Nord confine con terreni di proprietà privata. Il fabbricato è individuato nel C.F. del Comune di Oristano al foglio 17 particella 382 sub 1 e 2; e particelle 378,380, 282 del C.T.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; non vi è concessione edilizia perché l'immobile è stato edificato negli anni 50 del 900.

LOTTO N.2 PREZZO BASE euro 121.631,19 (centoventunomilaseicentotrentunomilaeuro/19)

4.3 LOTTO N.3: ABITAZIONE VIA GIUSEPPE MAZZINI N°12, VILLAURBANA

proprietà di 5/8 di fabbricato ubicato in Villaurbana alla via Giuseppe Mazzini n°12, in precarie condizioni statiche; al PT si componeva di 2 camere, un ingresso-pranzo, un bagno e un piccolo disimpegno, con un sottotetto non abitabile. Il corpo principale fu' costruito negli anni 40 del 900 confina a Nord: proprietà eredi Fadda; ad Est eredi Schirru; a sud: ROSA LUISA; ad Ovest: strada pubblica, via Giuseppe Mazzini; è individuato nel C.F. del Comune di Villaurbana al foglio 16 particella 371 sub 2 cat A/6 .

L'immobile è individuato al CT mentre non è risulta depositata in Catasto la planimetria dell'immobile .

Non vi è nessuna concessione edilizia perché l'immobile è stato edificato negli anni 40/50 del 900.

LOTTO N.3 PREZZO BASE euro 10.439,18 (diecimilaquattrocentotrentanovaeuro/18)

4.4 LOTTO N.4: TERRENO IN AGRO DI VILLAURBANA

proprietà (5/8) di terreno in agro di Villaurbana, piccolo appezzamento di terreno distante oltre 2 Km dal centro abitato di Villaurbana. Si trova in una zona piuttosto impervia, con bosco e macchia mediterranea che occupano buona parte del territorio confina su tutti i lati con terreni di; è riportato nel C.T. del Comune di Villaurbana al foglio 28 particella 96

LOTTO N.4 PREZZO BASE euro 1160,00 (millecentosessantaeuro/00)

5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

R. -5

Lotto 1

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere di proprietà di ██████████, n. ██████████ (CA) il ██████████, per l'intera piena proprietà, tale diritto reale **corrisponde** a quanto indicato nella dichiarazione di successione sotto indicata:

- Atto per causa di morte, Certificato di Denunciata Successione, Registrata in Oristano il 26/03/2001 vol. 22/899; trascritta a Oristano il 19/01/2002 NRP 338 NRG 379. (Allegato "1")

Lotto 2

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere di proprietà di ██████████, n. ██████████ (CA) il 21/0/1962, per l'intera piena proprietà, tale diritto reale **corrisponde** a quanto indicato nella dichiarazione di successione sotto indicata:

- Atto per causa di morte, Certificato di Denunciata Successione, Registrata in Oristano il 26/03/2001 vol. 22/899; trascritta a Oristano il 19/01/2002 NRP 338 NRG 379

Lotto 3

Gli immobili indicati nella procedura, risultano essere catastalmente intestati a ██████████, nata a ██████████ (OR) il ██████████, per 5/8 di proprietà, tale diritto reale **ha origine per soli 2/48** in forza della dichiarazione di successione sotto indicata:

- Atto per causa di morte, Certificato di Denunciata Successione, Registrata in Oristano il 20/05/2010 repertorio. 661/9990/10; trascritta a Oristano il 07/07/2010 NRP 3637 NRG 4994. (Allegato "2")

Non esistono altri titoli trascritti per le quote rimanenti.

Lotto 4

Gli immobili indicati nella procedura, risultano essere catastalmente intestati a ██████████, nata a ██████████ (CA) il ██████████, per 5/8 di proprietà, tale diritto reale **ha origine per 2/48** in forza della dichiarazione di successione sotto indicata:

- Atto per causa di morte, Certificato di Denunciata Successione, Registrata in Oristano il 20/05/2010 repertorio. 661/9990/10; trascritta a Oristano il 07/07/2010 NRP 3637 NRG 4994.

Non esistono altri titoli trascritti per le quote rimanenti.

6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

R. -6

6.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Autorizzazione Edilizia Prot. n. 3452 del 07/08/1982, rilasciata dal Comune di Oristano per lavori demolizione di alcuni tramezzi al piano terra e per l'installazione di un forno in un locale **ante 1967, impianto originario anni 52-53.**

Concessione Edilizia n. 72/83 del 21/04/1983, rilasciata dal Comune di Oristano per modifiche al piano terra, panificio;

Concessione Edilizia n. 87/83 del 13/05/1983, rilasciata dal Comune di Oristano per ulteriori modifiche al piano terra e ampliamento al piano primo (realizzazione odierna abitazione) (Allegato "4")

Concessione Edilizia n. 06/84 del 10/01/1984, **completamento forno** rilasciata dal Comune di Oristano per modifiche alla C.E. 72/83. (Allegato "5")

Autorizzazione Edilizia Prot. n. **464** del 28/02/1986, rilasciata dal Comune di Oristano per la demolizione di un muro divisorio al piano terra.

Autorizzazione Edilizia Prot. n. **506** del 05/03/1986, rilasciata dal Comune di Oristano per lavori di modifiche interne.

Autorizzazione Edilizia Prot. n. **268** del 11/02/1991, rilasciata dal Comune di Oristano per lavori di modifiche al passo carraio.

Autorizzazione di Abitabilità (panificio) Pratica n. **2482** del 05/08/1985. (Allegato "6")

Autorizzazione di Abitabilità(abitazione) Pratica n. **2483** del 19/04/1985.

Sovrapposizione planimetria ULTIMO STATO APPROVATO – STATO RILEVATO (Allegato "8")



Dall'esame della sovrapposizione tra planimetrie approvate dalle C.E. e le autorizzazioni sopra riassunte e quelle rilevate si evidenzia che malgrado l'esistenza di due distinte autorizzazioni di abitabilità, l'immobile è stato edificato con dimensioni un poco diverse rispetto a quanto autorizzato, fatto salvo le docce e il wc nel lato sud che sono completamente abusive. Come precedentemente riassunto al quesito 2 il lotto edificatorio è di circa 1039 mq catastali, il volume esistente è di circa 1900 mc, pertanto essendo l'indice odierno di 3 mc/mq identico a quello degli anni '80 (periodo di costruzione) le difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della L. 47/1985) in quanto esiste conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto (ex ante) che al momento della presentazione della domanda di sanatoria (ex post). Con detto accertamento potrà essere sanato anche un errore, a parere dello scrivente, commesso dal tecnico progettista nel calcolo dei volumi. Dopo aver assunto le necessarie informazioni presso il comune interessato si ritiene che gli oneri inerenti l'accertamento possano essere stimati nella misura di circa € 7000, somma comprensiva di oneri comunali e spese tecniche piuttosto gravose vista la complessità della pratica.

6.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

Fabbricato costruito ante 1950, come si evince dall'aerofotogrammetria della Regione Sardegna dell'anno 1954-55 sotto riportata. **Non è stato mai rilasciato alcun titolo edilizio.**



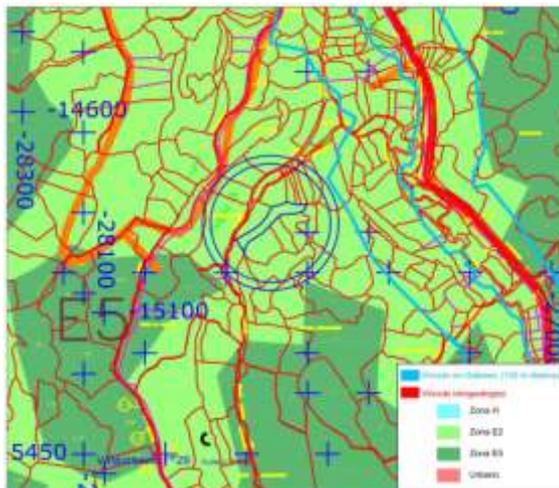
6.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO 3

Fabbricato costruito ante 1950, come si evince dall'aerofotogrammetria della Regione Sardegna dell'anno 1954-55 sotto riportata. **Non è stato mai rilasciato alcun titolo edilizio.**



6.4 DESCRIZIONE DEL LOTTO 4

Stralcio P.U.C. Comune di Villaurbana – ZONA E2 - Terreno agricolo in agro di Villaurbana, senza fabbricati.



7 STATO DI POSSESSO

R. -7

I lotti 1 e 2 in comune di Oristano, **sono liberi**, intestati catastalmente al sig. **██████████** che gli ha sempre utilizzati.

I lotti 3 e 4 in comune di Villaurbana, **sono liberi**, nel possesso catastale per la quota di 5/8, della sig.ra **██████████** il cui figlio sig. **██████████** dichiara di non averli mai utilizzati.

8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

R. -8

Sui lotti 1 e 2 sono state riscontrate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione dell'immobile a garanzia di finanziamento - Iscrizione contro del 19/09/1985 - registro particolare 348 registro generale 4194; soggetto debitore CREDITO INDUSTRIALE SARDO;
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscrizione contro del 16/11/2007 - Registro Particolare 1785 Registro Generale 8107; Pubblico ufficiale **██████████** Repertorio 15579/5074 del 15/11/2007 – Soggetto debitore BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.; (*Allegato "3"*)

Sui lotti 3 e 4 non è stata riscontrata nessuna trascrizione pregiudizievole.

9 DEMANIO

R. -9

Gli immobili non son stati edificati su suoli Demaniali e non è stato riscontrato nessun vincolo a favore del Demanio.

10 PESI ED ONERI

R. -10

Sui beni oggetto della procedura non risultano gravare pesi o oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

11 SPESE DI GESTIONE

R. -11

Non vi sono spese fisse relative alla gestione degli immobili, fatte salve l'IMU e la TARI

12 VALUTAZIONE DEI BENI

R. -12

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Le principali metodologie utilizzate nella pratica estimativa sono :

1- MARKET COMPARISON APPROACH:

Il market comparison approach (**MCA**) è il metodo di stima più noto e diffuso. La stima con il metodo del confronto attraverso la ricerca dei beni comparabili è una metodologia basata sulla rilevazione dei dati immobiliari ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il metodo del confronto di mercato è basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si reputa che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. Come detto l'applicazione del **MCA** prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari." L'intero procedimento si articola nelle fasi che seguono:

- L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti);
- La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.);
- La scelta delle caratteristiche immobiliari;
- La compilazione della tabella dei dati, l'analisi dei prezzi marginali e redazione della tabella di valutazione;

I prezzi poi sono normalmente riferiti ad un parametro unitario; nel caso, quello più adeguato del metro quadro di superficie commerciale lorda. I prezzi storici sono desunti, oltre che da conoscenza e analisi del mercato locale, dagli atti pubblici opportunamente individuati. Questo metodo, è alla base anche dei dati desumibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (istituito su tutto il territorio nazionale dal 1993 a seguito della Legge 29.10.1991 n° 358, recante norme per la ristrutturazione del Ministero delle Finanze e del regolamento degli uffici e del personale del Ministero delle Finanze, emanato con D.P.R. 27/03/1992 n° 287, con lo scopo di gestire una banca dati relativa ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale), dati che l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Oristano, puntualmente, con cadenza semestrale, raccoglie, attraverso indagini presso la ex Conservatoria dei RR.II., presso gli agenti immobiliari, i professionisti geometri, ingegneri, architetti, ecc. e tecnici comunali, operanti nel territorio della provincia e più specificatamente nel comune di Oristano.

Nel caso in esame sono state riscontrate, per i fabbricati nel comune di Oristano, in zone geograficamente omogenee, un numero adeguato di compravendite recenti, conosciute e realizzate per beni analoghi, per cui si procederà con il MCA. Mentre non sono state riscontrate, per i fabbricati e terreni nel comune di Villaurbana, in zone geograficamente omogenee, un numero adeguato di compravendite recenti, conosciute e realizzate per beni analoghi.

2- METODO DEL COSTO (COST APPROAH)

E' un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio, eventualmente deprezzato, per la vetustà e per l'obsolescenza. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. **L'impiego del Cost approach è indispensabile nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato**, di aziende agricole e industriali.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato; la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti; la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono:

- il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire;
- l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore;
- l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc

I tre elementi costitutivi della stima sono pertanto:

- il valore del terreno ;
- il costo di ricostruzione del fabbricato;
- il deprezzamento (riferito al solo fabbricato in quanto il terreno non ne è soggetto);

Nel caso in esame non potrà essere utilizzato il COAST APPROAH per i fabbricati oggetto considerata la carenza di prezzi di aree edificabili.

3- INCOME CAPITALIZATION APPROACH

O stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario.

L'Income Capitalization Approach comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale.

Si utilizza l'Income Approach quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati del mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market Comparison Approach, oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altro procedimento (per confrontarlo con il valore ottenuto dal cost approach). Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi, in pratica, l'Income Approach si basa sulla trasformazione (capitalizzazione) del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili può essere ricercato tramite l'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Nella presente stima mancano i presupposti fondamentali per l'applicazione dell'INCOME CAPITALIZATION APPROACH

12.1 Lotto 1

Tipologia bene	Lotto	Dati catastali				Categoria Qualità	Diritti reali	
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale			
Loc. Commerciale	Lotto 1	Oristano	Fabbricati	14	8115	3	C/1	Proprietà 1/1
Laboratorio						4	C/3	Proprietà 1/1
BCNC						5	BCNC	Proprietà 1/1
Abitazione						6	A/4	Proprietà 1/1
BCNC						8	BCNC	Proprietà 1/1
Area Urbana					9181	1	F/1	Proprietà 1/1

Superficie	m ²	Coeff. di consistenza	Coeff. di qualità	Superficie convenzionale m ²
Intero lotto, mappale 8115 mq 390+ 9181 mq 649	1039,00	--	--	1039,00
Totale netta Ambienti	464,22	0,85	0,85	335,40
Totale netta Accessori (soffitta)				26,00
Totale lorda Ambienti	586,77	0,85	0,85	423,94
Totale lorda Accessori (balconi e verande)				7,89
Totale Pertinenze (cortile)	--	--	--	259,60
Totale Netta				361,40
Totale Commerciale Lorda				691,43

Nella tabella che segue vengono riassunti i dati desunti dalle compravendite avvenute sulla piazza di Oristano negli ultimi anni. La ricerca è stata effettuata presso le più importanti agenzie immobiliari operanti nella città, da cui si sono ottenuti i dati generali delle vendite di cui loro sono stati procuratori. Ottenuti i dati generici ho proceduto ad una ricerca approfondita presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali. Ottenuti i dati necessari ho fatto le apposite ricerche presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria), i dati estrapolati sono sotto riportati.

La ricerca è stata finalizzata verso immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari, con particolare attenzione all'età degli immobili presi a confronto che sono normalmente costruiti ante 1967.

CONSERVATORIA IMMOBILIARE ORISTANO		
1	Via San Saturnino 11, Oristano Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 2841 sub 4 - 12 vani 500 mq COMPRAVENDITA - Atto del 11/02/2020 Pubblico ufficiale Notaio De Magistris Cagliari	€/mq 500,00
2	Via Cagliari 450, Oristano Catasto Fabbricati Foglio 21 mappale 2566 sub 1 - 254 mq COMPRAVENDITA - Atto del 23/04/2021 Pubblico ufficiale Notaio Sanna Nuoro	€/mq 610,00
3	Via Luigi Canepa 23, Oristano Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 3100 sub 1 – 12.5 vani 257 mq COMPRAVENDITA - Atto del 10/11/2020 Pubblico ufficiale Notaio Mulas Oristano	€/mq 381,00
4	Via Romagna, Oristano Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 3145 sub 6 – 10 vani 268 mq COMPRAVENDITA - Atto del 02/09/2022 Pubblico ufficiale Notaio Sanna Nuoro	€/mq 447,00
5	Via Aristana 32, Oristano Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 1367 sub 6 – 8.5 vani 211 mq COMPRAVENDITA - Atto del 10/02/2023 Pubblico ufficiale Notaio Usai San Gavino Monreale	€/mq 521,00
		€/mq MEDIO 491,80

Superficie	Valore €/mq	Riduzione per caratteristiche limitanti	Riduzione per vendita giudiziaria	Riduzione per sanatoria	TOTALE
691,43	491,80	0,95	0,90	-€ 7.000,00	€ 283.738,71

12.2 Lotto 2

Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Diritti reali
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub		
Magazzino	Lotto 2	Oristano	Fabbricati	17	382	1	C/2	Proprietà 1/1
Magazzino						2	C/2	Proprietà 1/1
Terreno agricolo			Terreni		378		Pascolo	Proprietà 1/1
Terreno agricolo					380		Pascolo	Proprietà 1/1
Ente urbano					382		Ente Urb	Proprietà 1/1

Superfici	m ²	Coeff. di consistenza	Coeff. di qualità	Superficie convenzionale m ²
Totale netta Ambienti	188,48	0,85	0,75	120,16
Totale netta Accessori (soffitta)				26,00
Totale lorda Ambienti	249,10	0,85	0,75	158,80
Totale lorda Accessori (balconi e verande)				7,89
Totale Pertinenze (cortile)	--	--	--	129,05
Totale Netta				146,16
Totale Lorda				295,74

CONSERVATORIA IMMOBILIARE ORISTANO			
1	Via Martiri Del Risorgimento 26, Oristano (Sili)	€mq 302,00	
	Catasto Fabbricati Foglio 2 mappale 2268 sub 1 - 78 mq		
	COMPRAVENDITA - Atto del 11/08/2023 Pubblico ufficiale Notaio Denotti Oristano		
2	Via Marmilla 13, Oristano (Sili)	€mq 336,00	
	Catasto Fabbricati Foglio 2 mappale 2557 sub 1 - 104 mq		
	COMPRAVENDITA - Atto del 23/11/2021 Pubblico ufficiale Notaio Altieri Cabras		
3	Via Arturo Toscanini 6, Oristano	€mq 379,00	
	Catasto Fabbricati Foglio 21 mappale 2513 sub 41 - 79 mq		
	COMPRAVENDITA - Atto del 13/10/2021 Pubblico ufficiale Notaio Fancello Macomer		
			€/mq MEDIO 339,00

Tipologia	Superficie	Valore €/mq	Riduzione per vetustà	Riduzione per vendita giudiziaria	TOTALE
FABBRICATO	295,74	€ 339,00	0,70	0,90	€ 63.161,19
TERRENO AGRICO	19490,00	€ 3,00	--	--	€ 58.470,00
TOTALE LOTTO 2					€ 121.631,19

12.3 Lotto 3

Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe	Sup. catastale e/o raggugliata	Diritti reali
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub				
Abitazione	Lotto 3	Villaurbana	Fabbricati	16	371	2	A/6	2	113,30	Proprietà 5/8
SUPERFICIE LORDA									mq 113,30	

Non è stato riscontrata nessuna vendita confrontabile con il bene oggetto di valutazione pertanto gli unici dati degni di rilievo sono quelli storici forniti dall'OMI.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	390	580

Tipologia	Quota di proprietà	Superficie	Valore €/mq	Riduzione per vetustà	Stato manutenzione	Riduzione per vendita giudiziaria	TOTALE
FABBRICATO	0,625	113,30	€ 390,00	0,70	0,60	0,90	€ 10.439,18

Impossibile suddividere l'immobile nelle quote di proprietà

12.4 Lotto 4

Tipologia bene	Lotto	Dati catastali					Categoria Qualità	Classe	Sup. catastale e/o raggugliata	Diritti reali
		Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub				
Terreno agricolo	Lotto 4	Villaurbana	Terreni	28	96		Pasc Cespug	3	4640,00	Proprietà 5/8

Tipologia	Quota di proprietà	Superficie	Valore €/mq	TOTALE
Terreno agricolo	0,625	4640,00	€ 0,40	€ 1.160,00

Impossibile suddividere l'immobile nelle quote di proprietà

Oristano 18/06/2024

In fede

Dr. **[Redacted]**

Firmato digitalmente

Si allega:

- 1) Successione **[Redacted]**;
- 2) Successione **[Redacted]**;
- 3) Trascrizioni Conservatoria;
- 4) Concessione Edilizia 87/83;
- 5) Concessione Edilizia 6/84;
- 6) Agibilità;
- 7) Planimetria catastale foglio 14 mappale 8115 sub 4;
- 8) Sovrapposizione tra stato di rilevato e stato approvato;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- 11) Spese;
- 12) Avviso di parcella.