
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Solinas Antonella, nella Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 -

SOMMARIO

Incarico	9
Premessa	9
Lotto 1	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	14
Descrizione	15
Confini	16
Consistenza	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Dati Catastali	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Composizione lotto	21
Titolarità	21
Stato di occupazione	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 2	23
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	27
Descrizione	28
Confini	29
Consistenza	29
Stato conservativo	30
Parti Comuni	30
Dati Catastali	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Composizione lotto	34
Titolarità	34
Stato di occupazione	34
Vincoli od oneri condominiali	35

Lotto 3	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli.....	40
Descrizione.....	41
Confini	42
Consistenza	42
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Dati Catastali.....	43
Cronistoria Dati Catastali	44
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Composizione lotto	46
Titolarità.....	47
Stato di occupazione.....	47
Vincoli od oneri condominiali	47
Lotto 4	49
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli.....	53
Descrizione.....	54
Confini	55
Consistenza	55
Stato conservativo.....	56
Parti Comuni.....	56
Dati Catastali.....	56
Cronistoria Dati Catastali	57
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Composizione lotto	60
Titolarità.....	60
Stato di occupazione.....	60
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 5	62
Provenienze Ventennali	63
Formalità pregiudizievoli.....	66
Descrizione.....	67

Confini	68
Consistenza	68
Stato conservativo	68
Parti Comuni	68
Dati Catastali.....	69
Cronistoria Dati Catastali	70
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Composizione lotto	72
Titolarità.....	72
Stato di occupazione.....	73
Vincoli od oneri condominiali	73
Lotto 6	74
Provenienze Ventennali.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	78
Descrizione.....	79
Confini	80
Consistenza	80
Stato conservativo	80
Parti Comuni	81
Dati Catastali.....	81
Cronistoria Dati Catastali	81
Normativa urbanistica.....	82
Regolarità edilizia.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Composizione lotto	84
Titolarità.....	84
Stato di occupazione.....	84
Vincoli od oneri condominiali	85
Lotto 7	86
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	90
Descrizione.....	91
Confini	92
Consistenza	92
Stato conservativo	92
Parti Comuni.....	92

Dati Catastali.....	93
Cronistoria Dati Catastali	94
Normativa urbanistica.....	94
Regolarità edilizia.....	95
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Composizione lotto	96
Titolarità.....	96
Stato di occupazione.....	97
Vincoli od oneri condominiali	97
Lotto 8	98
Provenienze Ventennali.....	99
Formalità pregiudizievoli.....	102
Descrizione.....	103
Confini	104
Consistenza	104
Stato conservativo.....	104
Parti Comuni.....	104
Dati Catastali.....	105
Cronistoria Dati Catastali	105
Normativa urbanistica.....	106
Regolarità edilizia.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	107
Composizione lotto	108
Titolarità.....	108
Stato di occupazione.....	108
Vincoli od oneri condominiali	109
Lotto 9	110
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	114
Descrizione.....	115
Confini	116
Consistenza	116
Stato conservativo.....	116
Parti Comuni.....	116
Dati Catastali.....	117
Cronistoria Dati Catastali	117
Normativa urbanistica.....	118
Regolarità edilizia.....	119

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	119
Composizione lotto	120
Titolarità.....	120
Stato di occupazione.....	120
Vincoli od oneri condominiali	121
Lotto 10.....	122
Provenienze Ventennali	123
Formalità pregiudizievoli.....	126
Descrizione.....	127
Confini	128
Consistenza	128
Stato conservativo.....	128
Parti Comuni.....	129
Dati Catastali.....	129
Cronistoria Dati Catastali	129
Normativa urbanistica.....	130
Regolarità edilizia.....	131
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	132
Composizione lotto	132
Titolarità.....	132
Stato di occupazione.....	132
Vincoli od oneri condominiali	133
Lotto 11.....	134
Provenienze Ventennali	135
Formalità pregiudizievoli.....	138
Descrizione.....	139
Confini	140
Consistenza	140
Stato conservativo.....	140
Parti Comuni.....	140
Dati Catastali.....	141
Cronistoria Dati Catastali	142
Normativa urbanistica.....	142
Regolarità edilizia.....	143
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	144
Composizione lotto	144
Titolarità.....	144
Stato di occupazione.....	145

Vincoli od oneri condominiali	145
Lotto 12.....	146
Provenienze Ventennali.....	147
Formalità pregiudizievoli.....	150
Descrizione.....	151
Confini	152
Consistenza	152
Stato conservativo.....	152
Parti Comuni.....	153
Dati Catastali.....	153
Cronistoria Dati Catastali	153
Normativa urbanistica.....	154
Regolarità edilizia.....	155
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	156
Composizione lotto	156
Titolarità.....	156
Stato di occupazione.....	156
Vincoli od oneri condominiali	157
Lotto 13.....	158
Provenienze Ventennali.....	159
Formalità pregiudizievoli.....	162
Descrizione.....	163
Confini	164
Consistenza	164
Stato conservativo.....	165
Parti Comuni.....	165
Dati Catastali.....	165
Cronistoria Dati Catastali	166
Normativa urbanistica.....	166
Regolarità edilizia.....	167
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	168
Composizione lotto	169
Titolarità.....	169
Stato di occupazione.....	169
Vincoli od oneri condominiali	169
Stima / Formazione lotti.....	170
Lotto 1	170
Lotto 2	171

Lotto 3	173
Lotto 4	174
Lotto 5	176
Lotto 6	177
Lotto 7	178
Lotto 8	180
Lotto 9	181
Lotto 10	182
Lotto 11	184
Lotto 12	185
Lotto 13	187
Schema riassuntivo Fallimento 5/2022 -	190
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 167.940,00	190
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.900,00	191
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 80.280,00	191
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 181.280,00	192
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 123.200,00	193
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 93.660,00	194
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 136.300,00	195
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 100.050,00	196
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 111.150,00	196
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 84.300,00	197
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 147.000,00	198
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 86.700,00	199
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 146.720,00	200

INCARICO

All'udienza del 20/12/2022, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato C.T.U. e in data 27/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Via Del Carmine snc, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc e Vico Palazzo snc, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 4

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987		Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
	a	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

	proprietà.	Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 6 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 6 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da due vani con accessori. In realtà, durante il sopralluogo, l'unità è risultata composta da tre vani con accessori. Il bene distinto al Sub 6 è stato infatti unito all'unità immobiliare in aderenza retrostante (Sub 7), cioè a quella avente accesso da Via Del Carmine, per tramite di un varco (non autorizzato) ricavato nella muratura portante. Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva invece che parte dell'attuale Sub 6 costituisse una unica immobiliare con l'attuale Sub 16, prevedendo un varco nella muratura portante tra queste due porzioni (Sub 6 e Sub 16), varco che in realtà non è stato mai eseguito. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato.

Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito" o "rustico". I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008), non sono stati ultimati; tra le altre lavorazioni, mancano difatti quelle relative a pavimentazione, finitura delle pareti ed impianti.

La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 6 sono rispettivamente di mq 44,70 e m 3,30 nel primo vano e di mq 27,00 e m 2,79 nel secondo. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "piano".

Il Sub 6 ha accesso diretto dalla via pubblica (Corso Vittorio Emanuele II). Il portale è il secondo a sinistra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37), per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 6, Particella 945), ubicata al piano terra, confina:

- a Nord con altra unità (Sub 7, Particella 945), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale, alla quale è collegata internamente;
- a Est con altra unità (Sub 16, Particella 945), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale, e con cavedio;
- a Sud con Corso Vittorio Emanuele II;
- a Ovest con fabbricato in aderenza (Particella 944).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	44,70 mq	57,20 mq	1,00	57,20 mq	3,30 m	Terra
Locale commerciale	27,00 mq	36,10 mq	1,00	36,10 mq	2,79 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				93,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,30 mq		

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare in esame (Sub 6) si presentava al "rustico" e composta complessivamente di tre vani (circa mq 45,00 mq 27,00 e mq 32,00) con accessorio (mq 1,70), in quanto arbitrariamente unita ad altra unità in aderenza (Sub 7, con accesso da Via Del Carmine) e sempre arbitrariamente stralciata da altra unità in aderenza (Sub 16, con accesso da Corso Vittorio Emanuele II).

L'unità Sub 6 è provvista di un numero limitato di aperture: un portale che ne consente l'accesso dalla via pubblica ed una "luce", prospettante il cavedio interno, di ridotte dimensioni.

I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008) sono stati eseguiti in difformità e non ultimati.

Si precisa che per il calcolo della consistenza dell'immobile, seppur in difformità dagli elaborati di progetto, si comunque è tenuto conto delle destinazioni d'uso autorizzate.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è al rustico, risultano assenti le finiture e gli impianti.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	945	6		C1	6	69 mq	Totale: 94	1275,75	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	945										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica relativa al Sub 6. La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Uргу Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano terra un ampio vano con destinazione "locale commerciale" ed un secondo vano "ripostiglio" con due accessori, individuati come "dis." e "w.c.".

Durante il sopralluogo, sono state constatate le seguenti difformità:

- il vano "ripostiglio" (partim Sub 6) è collegato mediante un varco all'unità immobiliare attigua (Sub 7: "locale commerciale" con accessori) prospettante Via Del Carmine;

- il vano "ripostiglio" è più ampio in quanto gli accessori "dis." e "w.c.", inseriti graficamente nella planimetria catastale, non sono mai stati realizzati;

- le altezze utili del "locale commerciale" e del "ripostiglio" sono rispettivamente di m 3,30 e m 2,79 anziché di m 3,06, differenti pertanto da quanto indicato nella planimetria catastale.

La visura catastale localizza il bene al piano terra in Corso Vittorio Emanuele II al civico 37; in realtà il civico 37 è accesso esclusivo al vano scale che conduce alle unità abitative disposte ai piani alti del fabbricato e non ai locali commerciali ubicati al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 69 mq Rendita € 1.275,75 Piano T
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 69 mq Rendita € 1.275,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 69 mq Superficie catastale Totale: 94 Rendita € 1.275,75 Piano T
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 69 mq Superficie catastale Totale: 94 Rendita € 1.275,75 Piano T

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);
- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:
 - Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);
 - Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);
 - Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 2" del progetto approvato prevede difatti una unità composta da due vani comunicanti ad uso "locale commerciale" con accessori. Di questi due vani, entrambi con accesso indipendente da Corso Vittorio Emanuele II e con solaio a crociera, il primo è di fatto parte del Sub 6 mentre il secondo vano è di fatto il Sub 16. L'ampio varco di collegamento previsto nel progetto tra questi due vani (quelli con accesso da Corso Vittorio Emanuele II) in realtà non è mai stato realizzato. Anche il setto divisorio da realizzarsi in corrispondenza degli accessori delle due unità (Sub 16 e parte del Sub 6) non è mai stato realizzato; in corrispondenza di tale varco sono presenti difatti dei pannelli amovibili. Viceversa sono stati realizzati due collegamenti (non previsti in progetto), l'uno tra gli attuali Sub 6 e Sub 7 e l'altro interno al Sub 6, quest'ultimo proprio in corrispondenza dei punti in cui si sarebbero dovuti realizzare i disimpegni ed i servizi igienici previsti per le due unità immobiliari.

Anche la planimetria catastale del Sub 6 identifica erroneamente il bene composto da due vani comunicanti, rispettivamente "locale commerciale" e "ripostiglio", con due accessori, "w.c." e "dis.".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Sud e Est;

Altezza utile: m 3,30 nel primo vano e m 2,75 nel secondo vano;

Divisori interni: non presenti;

Finitura pareti interne: rustico;

Portone di ingresso: legno;

Infissi esterni: luce;

Infissi interni: non presenti;

Pavimentazione: massetto;

Rivestimenti: non presenti;

Bagno: non presente al Sub 6;

Impianto elettrico: cavidotti corrugati;

Impianto idrico-sanitario: non presente;

Impianto termico: non presente;

Impianti vari: non presenti.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità viene utilizzata come deposito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 232,10

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 945 sub 6 (piano terra) millesimi 55,794;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 19 (annue € 232,10), quota che al momento non viene corrisposta e che per il periodo luglio 2022 - febbraio 2023 sono quantificabili in euro 152 (€ 19 x 8 mensilità)".

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987		Certificato di denunciata successione			

	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		25/01/1987		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Macomer		20	128	
Dal 22/02/2007	Certificato di denunciata successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
	Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°	
		50	937	
Dal 30/10/2007	Accettazione tacita di eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
	Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/10/2007	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Nuoro	03/12/2007	14761	9979	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

		Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009
N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 7 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 7 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria catastale individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da un vano con tre accessori ("w.c.", "dis." e "rip.").

In realtà, durante il sopralluogo, l'unità è risultata composta da tre vani con accessori. Il bene distinto al Sub 7 risulta infatti unito all'unità immobiliare in aderenza retrostante (Sub 6), ossia a quella avente accesso da Corso Vittorio Emanuele II per tramite di un varco (non autorizzato) ricavato nella muratura portante.

Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva invece che l'attuale Sub 7 fosse una unità immobiliare composta di due vani con due accessori (w.c e antibagno) localizzati nel secondo vano, ossia in quello posto più all'interno.

Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato.

Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito". I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008) sono stati eseguiti in difformità e non ultimati.

La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 7 sono rispettivamente di circa mq 32,00 e m 2,68 nell'ampio vano e di mq 1,70 e m 2,66 nel vano accessorio presente. I solai sono piani.

Il Sub 7 è ad un livello lievemente inferiore rispetto alla via pubblica (Via Del Carmine) da cui ha accesso diretto.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 7, Particella 945), ubicata al piano terra, confina:

- a Nord con Via Del Carmine;
- a Est con fabbricato in aderenza (Particella 944);
- a Sud con altra unità (Sub 6, Particella 945), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale, alla quale è collegata internamente;
- a Ovest con cavedio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	33,70 mq	44,60 mq	1,00	44,60 mq	2,68 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,60 mq		

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare in esame si presentava al "rustico" e composta complessivamente di tre vani (circa mq 45,00 mq 27,00 e mq 32,00) con accessorio (mq 1,70), in quanto arbitrariamente unita ad altra unità in aderenza (Sub 6, con accesso da Corso Vittorio Emanuele II).

Occorre precisare che il progetto approvato prevedeva invece una unità composta da due vani comunicanti (l'uno ad uso "locale commerciale" e l'altro ad uso non specificato) con due accessori (antibagno e servizio igienico).

Di questi due vani il primo, quello con accesso dalla Via Del Carmine, è di fatto il Sub 7, mentre il secondo vano è di fatto parte del Sub 6. I varchi di collegamento, l'uno tra gli attuali Sub 6 e Sub 7 e l'altro interno al Sub 6, sono stati realizzati senza le dovute autorizzazioni proprio in corrispondenza dei punti in cui si sarebbero dovuti realizzare i disimpegni ed i servizi igienici previsti per le due unità immobiliari.

La planimetria catastale del Sub 7 identifica invece il bene composto da un solo vano ad uso "locale commerciale" e tre accessori, "w.c." "rip." e "dis.".

L'unità Sub 7 è provvista di un numero limitato di aperture: una porta che ne consente l'accesso dalla via pubblica ed una "luce", prospettante il cavedio interno, di ridotte dimensioni.

I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008) sono stati eseguiti in difformità e non ultimati.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è al rustico.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	945	7		C1	8	34 mq	Totale: 46	851,64	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
37	945									

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 7).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano terra un ampio vano con destinazione "locale commerciale" e tre accessori, individuati come "dis.", "rip." e "w.c.".

Durante il sopralluogo, sono state constatate le seguenti difformità:

- il vano "locale commerciale" è collegato internamente all'unità immobiliare attigua (Sub 6) prospettante Corso Vittorio Emanuele II;
- il vano "locale commerciale" è più ampio in quanto gli accessori "dis." e "rip.", inseriti graficamente nella planimetria catastale, non sono mai stati realizzati;
- il pilastro, i gradini ed il varco di collegamento interno presenti nel vano "locale commerciale" non sono indicati nella planimetria;
- l'apertura finestrata ("luce") presente nel "locale commerciale" è in posizione differente da quanto rappresentato nella planimetria;
- le altezze utili del "locale commerciale" e del "w.c.", rispettivamente di m 2,68 e m 2,66, sono lievemente difformi da quanto indicato (m 2,70) nella planimetria catastale.

La visura catastale localizza il bene al piano terra in Via Del Carmine al civico 44, seppur sulla facciata del fabbricato non sia presente alcun numero civico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 7 Categoria C1 Cl.8, Cons. 34 mq Rendita € 851,64 Piano T
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 7 Categoria C1 Cl.8, Cons. 34 mq Rendita € 851,64 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 7 Categoria C1 Cl.8, Cons. 34 mq Superficie catastale Totale: 46 Rendita € 851,64

		Piano T
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 7 Categoria C1 Cl.8, Cons. 34 mq Superficie catastale Totale: 46 Rendita € 851,64 Piano T

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);
- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:
 - Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);
 - Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);
 - Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 2" del progetto approvato prevede difatti una unità composta da due vani comunicanti, il primo quale "locale commerciale" ed il secondo, all'interno del quale sono dislocati un disimpegno ed un servizio igienico, ad uso non specificato.

Di questi due vani, entrambi con un unico accesso da Via Del Carmine e con solaio piano, il primo è di fatto il Sub 7 mentre il secondo vano è di fatto parte del Sub 16.

Il varco di collegamento tra questi due vani, rappresentato graficamente sia su "pianta situazione attuale" che su "pianta ...(omissis)... proposta progettuale", in realtà è stato tamponato. Viceversa, sono stati realizzati due nuovi collegamenti (non previsti in progetto), l'uno tra gli attuali Sub 6 e Sub 7 e l'altro interno al Sub 6, proprio in corrispondenza dei punti in cui si sarebbero dovuti realizzare i disimpegni ed i servizi igienici previsti per le due unità immobiliari attualmente unite.

Anche la planimetria catastale del Sub 7 identifica erroneamente il bene composto difatti da un vano "locale commerciale" con tre accessori, "w.c." "rip." e "dis."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Nord e Est;

Altezza utile: m 2,68 nel "locale commerciale" e m 2,68 nel "w.c.";

Divisori interni: non presenti;

Finitura pareti interne: intonaco;

Portone di ingresso: in legno;

Infissi esterni: luce;

Infissi interni: tamburato;

Pavimentazione: massetto;

Rivestimenti: non presenti;

Bagno: da completare;

Impianto elettrico: da completare;

Impianto idrico-sanitario: non presente;

Impianto termico: non presente;

Impianti vari: non presenti.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Via Del Carmine snc, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare viene utilizzata come deposito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 38,47

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 945 sub 7 (piano terra) millesimi 9,247;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 3 (annue € 38,47), quota che al momento non viene corrisposta e che per il periodo luglio 2022 - febbraio 2023 sono quantificabili in euro 24 (€ 3 x 8 mensilità)".

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Macomer		20	122		
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Macomer		3	127		
Dal 25/01/1987		Certificato di denunciata successione			

	i i	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Macomer		20	128		
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

	proprietà.	Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 16 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 16 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da un vano con accessori. Durante il sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale ma non con quanto autorizzato urbanisticamente.

Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva che l'attuale Sub 16 costituisse una unica immobiliare con parte dell'attuale Sub 6, prevedendo difatti la realizzazione di un ampio varco nella muratura portante di confine tra queste due porzioni, varco che in realtà non è stato mai eseguito. Risulta pertanto palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale e progetto autorizzato.

Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito" (o "rustico"). I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008), non sono stati ultimati; tra le altre lavorazioni, mancano difatti quelle relative a pavimentazione, finitura delle pareti ed impianti.

La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 16 sono rispettivamente di circa mq 25,80 e m 3,16 nel vano principale e di mq 3,20, mq 2,70 e m 2,62 negli accessori. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "a botte".

Il Sub 16 ha accesso diretto dalla via pubblica (Corso Vittorio Emanuele II). Il portale è il primo a sinistra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37), per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 16, Particella 945), ubicata al piano terra, confina:

- a Nord con altra unità (Sub 6, Particella 945), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale, alla quale è collegata internamente e con cavedio;
- a Est con vano scale del fabbricato (Particella 947);
- a Sud con Corso Vittorio Emanuele II;
- a Ovest con altra unità (Sub 6, Particella 945), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	31,70 mq	44,60 mq	1,00	44,60 mq	3,16 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,60 mq		

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare in esame (Sub 16) si presentava al "rustico" e composta complessivamente di un solo vano (circa mq 25,80) con due accessori (circa mq 3,20 e mq 2,70) anziché essere unita all'unità in aderenza (Sub 6 con accesso da Corso Vittorio Emanuele II) in quanto arbitrariamente stralciata dalla stessa.

L'unità Sub 16 è provvista di un numero limitato di aperture: è presente difatti solo il portale che ne consente l'accesso diretto dalla via pubblica.

I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008) sono stati eseguiti in difformità e non ultimati.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è al rustico, risultano assenti le finiture e gli impianti.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	945	16		C1	8	31 mq	Totale: 45	776,49	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	945										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 16).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano terra un ampio vano con destinazione "locale commerciale" e due accessori, individuati come "dis." e "w.c.".

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- all'interno dell'accessorio "w.c." è presente un varco di collegamento tra le unità Sub 16 e Sub 6, provvisoriamente tamponato con pannello. Nella planimetria catastale sembrerebbe esservi rappresentato un setto divisorio tra le due unità immobiliari;

- nell'accessorio "w.c." non è stata riscontrata la presenza di un'apertura finestrata verso il cavedio interno;
- le altezze utili del "locale commerciale", del "dis." e del "w.c." sono rispettivamente di m 3,16, m 2,62 e m 2,64 e non di m 3,06 come indicato nella planimetria catastale.

La visura catastale localizza il bene al piano terra in Corso Vittorio Emanuele II al civico 37 seppur sulla facciata in corrispondenza dell'accesso non sia presente alcun numero civico. In realtà il civico 37 è l'accesso esclusivo alle unità abitative ubicate nel fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 16 Categoria C1 Cl.8, Cons. 31 mq Rendita € 776,49 Piano T
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 16 Categoria C1 Cl.8, Cons. 31 mq Rendita € 776,49 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 16 Categoria C1 Cl.8, Cons. 31 mq Superficie catastale Totale: 45 Rendita € 776,49 Piano T
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 16 Categoria C1 Cl.8, Cons. 69 mq Superficie catastale Totale: 45 Rendita € 776,49 Piano T

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);
- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:
 - Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);
 - Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);
 - Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 2" del progetto approvato prevede difatti una unità composta da due vani comunicanti ad uso "locale commerciale" con accessori. Di questi due vani, entrambi con accesso indipendente da Corso Vittorio Emanuele II e con solaio a crociera, il primo è di fatto parte del Sub 6 mentre il secondo vano è di fatto il Sub 16. L'ampio varco di collegamento previsto nel progetto tra questi due vani (quelli con accesso da Corso Vittorio Emanuele II) in realtà non è mai stato realizzato. Anche il setto divisorio da realizzarsi in corrispondenza degli accessori delle due unità (Sub 16 e parte del Sub 6) non è mai stato realizzato. In corrispondenza di tale varco sono presenti difatti dei pannelli amovibili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Sud;

Altezza utile: m 3,16 nel primo vano e m 2,62 e m 2,64 negli accessori;

Divisori interni: non presenti;

Finitura pareti interne: al rustico;

Portone di ingresso: legno;

Infissi esterni: non presente;

Infissi interni: non presenti;

Pavimentazione: massetto nel primo vano e grés negli accessori;

Rivestimenti: piastrelle;

Bagno: wc e lavabo;

Impianto elettrico: cavidotti corrugati;

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;

Impianto termico: non presente;

Impianti vari: non presenti.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Durante il sopralluogo il Sig. _____, che detiene le chiavi dell'immobile, comunicava alla scrivente C.T.U. la presenza di un "Contratto Preliminare di Compravendita" tra la società _____, quale Parte Promittente Venditrice, e lo stesso _____, quale Parte Promissoria Acquirente. Tale "Contratto", datato 10/09/2012, non è stato mai portato a compimento né risulterebbe essere stato registrato.

Il signor Guinzoni, nei giorni a seguire, faceva trasmettere da un Suo delegato al C.T.U., due note PEC alle quali risultava allegata copia del "Contratto preliminare di vendita" (pagina 1 di 3) e l'elenco dei versamenti effettuati dallo stesso signor Guinzoni nel periodo febbraio-maggio 2012 per l'acquisizione dell'immobile commerciale sito in Bosa Corso Vittorio Emanuele II. La documentazione di cui sopra viene allegata agli atti.

L'unità viene utilizzata come deposito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 106,02

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 945 sub 16 (piano terra) millesimi 25,485;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 9 (annue € 106,02), quota che al momento non viene corrisposta e che per il periodo luglio 2022 - febbraio 2023 sono quantificabili in euro 72 (€ 9 x 8 mensilità)".

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 4

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987		Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

	proprietà.	Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 13 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 13 (Foglio 37 Particella 947 - graffato al Foglio 37 Particella 948 Sub 4). La planimetria individua l'unità come locale commerciale (cat. C/1) composta da due vani "locale commerciale" e "ripostiglio" e due accessori ("dis." e "w.c.").

In realtà, il progetto autorizzato (Tav. 2: "Restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici"), prevedeva per l'unità in esame un unico vano, "locale commerciale", e due accessori (disimpegno e w.c.).

Durante il sopralluogo, l'unità in esame è risultata più ampia, proprio come rappresentata nella planimetria catastale. Il secondo vano "ripostiglio" è stato inglobato alla presente unità immobiliare aprendo un varco (non autorizzato) nella muratura divisoria tra le due unità autorizzate. L'apertura di tale varco ha comportato di conseguenza la chiusura (non autorizzata) di un altro varco precedentemente autorizzato.

I lavori risultano ultimati ma in difformità dalle autorizzazioni rilasciate.

Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale e gli elaborati di progetto (cfr. C.E. n. 8/2008).

La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 13 sono rispettivamente di circa mq 53,00 e m 2,90 nel primo vano con gli accessori e di mq 9,50 e m 2,74 nel secondo vano. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "piano".

Entrambi i vani del Sub 13 hanno accesso diretto dalle vie pubbliche su cui prospettano, rispettivamente su Corso Vittorio Emanuele II e su Vico Palazzo. Il portale del vano "locale commerciale", ossia quello antistante Corso Vittorio Emanuele II, è il primo a destra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37) per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 13, Particella 947), ubicata al piano terra, confina:

- a Nord con altra unità (Sub 12, Particella 947);
- a Est con altra unità (Sub 1, Particella 948) e con Vico Palazzo;
- a Sud con Corso Vittorio Emanuele II;
- a Ovest con vano scale del fabbricato (Particella 947).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	53,30 mq	67,30 mq	1,00	67,30 mq	2,92 m	Terra
Locale commerciale	9,50 mq	15,10 mq	1,00	15,10 mq	2,74 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				82,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,40 mq		

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare in esame(Sub 6) si presentava al "rustico" e composta complessivamente di tre vani (circa mq 45,00 mq 27,00 e mq 32,00) con accessorio (mq 1,70), in quanto

arbitrariamente unita ad altra unità in aderenza (Sub 7, con accesso da Via Del Carmine) e sempre arbitrariamente stralciata da altra unità in aderenza (Sub 16, con accesso da Corso Vittorio Emanuele II).

L'unità Sub 6 è provvista di un numero limitato di aperture: un portale che ne consente l'accesso dalla via pubblica ed una "luce", prospettante il cavedio interno, di ridotte dimensioni.

I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008) sono stati eseguiti in difformità e non ultimati.

Si precisa che per il calcolo della consistenza dell'immobile, seppur in difformità dagli elaborati di progetto, si comunque è tenuto conto delle destinazioni d'uso autorizzate.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in buone condizioni, per quanto siano presenti porzioni di muratura con umidità da risalita capillare.

Sono ancora da completare alcune parti nel disimpegno e nel servizio igienico, rispettivamente la pavimentazione e l'infisso.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	947	13		C1	6	61 mq	Totale: 80	1127,84	T	Particella 948 Sub 4

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	947										
37	948										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 13).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano terra un ampio primo vano con destinazione "locale commerciale" con due accessori, individuati come "dis." e "w.c.", ed un secondo vano con destinazione "ripostiglio".

Durante il sopralluogo, sono state constatate le seguenti difformità:

- l'accesso al "dis." è in differente posizione;

- le altezze utili del "locale commerciale" e del "ripostiglio" sono rispettivamente di m 2,92 e m 2,74 e non di m 3,06, come indicato nella planimetria catastale.

La visura catastale localizza il bene al piano terra in Corso Vittorio Emanuele II al civico 37; in realtà il civico 37 è accesso esclusivo alle unità abitative ubicate nel fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 13 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 mq Rendita € 1.127,84 Piano T Graffato Particella 948 Sub 4
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 13 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 mq Rendita € 1.127,84 Piano T Graffato Particella 948 Sub 4
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 13 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 mq Superficie catastale Totale: 80 Rendita € 1.127,84 Piano T Graffato Particella 948 Sub 4
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 13 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 mq Superficie catastale Totale: 80 Rendita € 1.127,84 Piano T Graffato Particella 948 Sub 4

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);
- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:
 - Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);
 - Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);
 - Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione

per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 2" del progetto approvato prevede difatti una unità composta da un vano ad uso "locale commerciale", avente accesso diretto da Corso Vittorio Emanuele II, e due accessori (w.c. e disimpegno). In realtà i vani che compongono l'unità sono due, oltre agli accessori sopra enunciati. Il nuovo vano è quello che, avente accesso diretto da Vico Palazzo, è stato inglobato alla presente unità immobiliare aprendo un varco (non autorizzato) nella muratura divisoria tra le due unità in aderenza.

Nel progetto autorizzato tale vano è individuato come "locale commerciale", seppur utilizzato come deposito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Sud e Est;

Altezza utile: m 2,92 nel primo vano e m 2,74 nel secondo vano;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: alluminio e vetro;

Infissi esterni: luce;

Infissi interni: ad anta in ferro e a ventola a doppia anta in legno;

Pavimentazione: tavolato in legno nel primo vano; gres nel secondo vano e nel bagno; massetto nel disimpegno;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: presente;

Impianto idrico-sanitario: w.c. e lavabo;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: deumidificatore.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc e Vico Palazzo snc, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata come "reception" dalla società " ".

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____, quale "Associata", e la società _____, e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 191,88

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 947 sub 13 - mapp 948 sub 4 (piano terra) millesimi 45,980;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 16 (annue € 191,88) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 12,43 a carico di .

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 5

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987	nato a Cagliari il	Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

	proprietà.	Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009
N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 8 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 8 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano primo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sei unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 4 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno, come da progetto autorizzato C.E. n. 27/2009, al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti.

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate.

La superficie utile è di circa mq 62,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani" e "a botte".

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 8, Particella 945), ubicata al piano primo, confina:

- a Nord con Via Del Carmine;
- a Est con altra unità (Sub 14, Particella 947), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale;
- a Sud con altra unità (Sub 9, Particella 945);
- a Ovest con fabbricato in aderenza (Particella 944).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,50 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono con aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate.

La superficie utile è di circa mq 62,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "a botte".

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'unità è il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento; tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno, passerella che come da progetto autorizzato C.E. n. 27/2009, permette di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) originariamente indipendenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	945	8		A2	2	5,5 vani	Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96	255,65	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	945										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 8).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano primo un'abitazione composta da "ingr.", "soggiorno-pranzo", "cucina", due "dis.", due "bagno" e due "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- uno dei due servizi igienici presenta pianta rettangolare anziché pentagonale (cfr. planimetria) e dimensioni lievemente maggiori;
- il disimpegno attiguo al servizio igienico sopra menzionato presenta il setto divisorio perfettamente allineato al setto del servizio igienico, ossia perpendicolare al muro perimetrale del fabbricato e dimensioni lievemente maggiori;
- l'altezza utile dei vani è variabile. E' inferiore a quanto indicato nella planimetria (m 3,50).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96 Rendita € 255,65 Piano 1

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);

- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:

Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);

Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);

Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate lievi difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante alla C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 4 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva che uno dei servizi igienici avesse sagoma pentagonale. In realtà tale vano è stato realizzato con planimetria rettangolare e con dimensioni lievemente maggiori. Inoltre il progetto prevedeva il disimpegno attiguo al servizio igienico di dimensioni più ridotte rispetto a quello realizzato. Quest'ultimo infatti presenta il setto divisorio perfettamente allineato al setto del servizio igienico perpendicolare il muro perimetrale del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Nord;

Altezza utile: variabile;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, doccia e bidet;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono, aerazione forzata.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata dalla società " _____ ", che la affitta per brevi periodi.

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____, quale "Associata", e la società _____, quale "Associante", e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 233,90

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 945 sub 8 (piano primo) millesimi 30,545;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 19 (annue € 233,90) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 8,26 a carico di _____ .

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 6

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987		Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

		Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 14 -I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 14 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano primo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sei unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 4 - variante) è identificata con il n. 4. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quarto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato al termine di un lungo pianerottolo lievemente sfalsato per la presenza di alcuni gradini.

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Poiché sono presenti di alcuni gradini, la camera da letto è posta ad un livello lievemente inferiore rispetto alla parte restante dell'abitazione. Il bagno è provvisto di apertura finestrata su cavedio interno. Anche la camera da letto ha affaccio sul cavedio interno.

La superficie utile è di circa mq 49,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani" e "a botte" con lunette.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 14, Particella 947), ubicata al piano primo, confina:

- a Nord con Via Del Carmine;
- a Est con altra unità (Sub 15, Particella 947);
- a Sud con vano scala;
- a Ovest con altra unità (Sub 8, Particella 945), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,40 mq	66,90 mq	1,00	66,90 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				66,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,90 mq		

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Poiché sono presenti di alcuni gradini, la camera da letto è posta ad un livello lievemente inferiore rispetto alla parte restante dell'abitazione.

Il bagno è provvisto di apertura finestrata su cavedio interno. Anche la camera da letto ha affaccio sul cavedio interno.

La superficie utile è di circa mq 49,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani" e "a botte" con lunette.

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è il quarto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento. Tale portoncino è posizionato al termine di un lungo pianerottolo lievemente sfalsato per la presenza di alcuni gradini.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	947	14		A2	2	3,5 vani	Totale: 67 mq. Totale: escluse aree scoperte: 67	162,68	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	947									

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 14).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano primo un'abitazione composta da "soggiorno-pranzo", "dis.", "bagno" e "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il portoncino di ingresso è in posizione lievemente difforme;
- le altezze utili sono variabili e non pari a m 2,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 67 mq. Totale: escluse aree scoperte: 67 Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 67 mq. Totale: escluse aree scoperte: 67 Rendita € 162,68 Piano 1

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);
- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:
Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);

Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);

Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate lievi difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante della C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 4 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva che sia il disimpegno che il vano che precede la camera da letto avessero sagoma rettangolare. In realtà tali vano sono stati realizzati con forma pentagonale, modificando conseguentemente le loro superfici. Lo stesso progetto prevedeva inoltre il portoncino di ingresso in posizione lievemente difforme, più arretrata rispetto al pianerottolo condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Nord;

Altezza utile: variabile;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, doccia e bidet;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata dalla società " _____ ", che la affitta per brevi periodi.

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____, quale "Associata", e la società _____, quale "Associante", e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 145,89

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 947 sub 14 (piano primo) millesimi 30,545;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 12 (annue € 145,89) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 4,99 a carico di _____ .

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 7

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Macomer		20	122		
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Macomer		3	127		
Dal 25/01/1987	nato a Cagliari il	Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

	proprietà.	Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009
N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 10 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 10 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno (cfr. progetto autorizzato C.E. n. 27/2009) al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti.

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate.

La superficie utile è di circa mq 69,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani".

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 10, Particella 945), ubicata al piano secondo, confina:

- a Nord con Via Del Carmine;
- a Est con altra unità (Sub 26, Particella 947), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale;
- a Sud con altra unità (Sub 11, Particella 945);
- a Ovest con fabbricato in aderenza (Particella 944).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,50 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,20 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate.

La superficie utile è di circa mq 69,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani".

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'unità è il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento; tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno, passerella che, come da progetto autorizzato C.E. n. 27/2009, permette di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) originariamente indipendenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	945	10		A2	2	5,5 vani	Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96	255,65	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	945									

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 10).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano primo un'abitazione composta da "ingr.", "soggiorno-pranzo", "cucina", due "dis.", due "bagno" e due "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- uno dei due servizi igienici presenta pianta rettangolare anziché pentagonale (cfr. planimetria) e dimensioni lievemente maggiori;
- il disimpegno attiguo al servizio igienico sopra menzionato presenta il setto divisorio perfettamente allineato al setto del servizio igienico, ossia perpendicolare al muro perimetrale del fabbricato e dimensioni lievemente maggiori;
- la parete divisoria tra il soggiorno-pranzo e la camera ha sagoma differente;
- l'altezza utile dei vani è variabile. E' inferiore a quanto indicato nella planimetria (m 3,50).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 2
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96 Rendita € 255,65 Piano 2
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96 Rendita € 255,65 Piano 2

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);

- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:

Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);

Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);

Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate lievi difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante alla C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 6 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva che uno dei servizi igienici avesse sagoma pentagonale. In realtà tale vano è stato realizzato con planimetria rettangolare e con dimensioni lievemente maggiori. Inoltre il progetto prevedeva il disimpegno attiguo al servizio igienico di dimensioni più ridotte rispetto a quello realizzato. Quest'ultimo infatti presenta il setto divisorio perfettamente allineato al setto del servizio igienico perpendicolare il muro perimetrale del fabbricato. Anche la parete divisoria tra il soggiorno e la camera da letto adiacente presenta sagoma lievemente differente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Nord;

Altezza utile: variabile;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, doccia e bidet;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono, aerazione forzata.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata dalla società " _____ ", che la affitta per brevi periodi.

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____, quale "Associata", e la società _____, quale "Associante", e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 295,36

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 945 sub 10 (piano secondo) millesimi 32,838;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 25 (annue € 295,36) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 63,88 a carico di _____.

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 8

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Macomer		20	122		
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Macomer		3	127		
Dal 25/01/1987		Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

	proprietà.	Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 26 -I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 26 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 4. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quarto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato a conclusione di un lungo pianerottolo.

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Il bagno è provvisto di apertura finestrata su cavedio interno. Anche la camera da letto ha affaccio sul cavedio interno.

La superficie utile è di circa mq 54,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani".

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 26, Particella 947), ubicata al piano secondo, confina:

- a Nord con Via Del Carmine;
- a Est con altra unità (Sub 19, Particella 947), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale;
- a Sud con vano scala;
- a Ovest con altra unità (Sub 10, Particella 945), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,10 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,60 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto.

Il bagno è provvisto di apertura finestrata su cavedio interno. Anche la camera da letto ha affaccio sul cavedio interno.

La superficie utile è di circa mq 54,00; l'altezza utile è variabile (m 3,69, m 3,47, m 3,57 e m 3,89). I solai sono "piani".

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è il quarto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato al termine di un lungo pianerottolo del vano scale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	947	26		A2	2	3,5 vani	Totale: 68 mq. Totale: escluse aree scoperte: 68	162,68	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	947										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 26).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano secondo un'abitazione composta da "cucina-pranzo", "dis.", "bagno" e "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- le altezze utili sono variabili e non pari a m 3,80.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68

		Piano 2
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 68. Totale: escluse aree scoperte: 68 Rendita € 162,68 Piano 2
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 68. Totale: escluse aree scoperte: 68 Rendita € 162,68 Piano 2

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);
- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:
 - Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);
 - Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);
 - Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate lievi difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante della C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 6 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva un balconcino aggettante per il vano soggiorno prospiciente Via Del Carmine. In realtà è presente una porta finestra protetta da ringhiera in ferro battuto a filo facciata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Nord;

Altezza utile: variabile;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, doccia e bidet;

Impianto termico: pompe di calore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata dalla società " _____ ", che la affitta per brevi periodi.

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____, quale

"Associata", e la società , quale "Associante", e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 218,37

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 947 sub 26 (piano secondo) millesimi 24,760;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 18 (annue € 218,37) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 6,69 a carico di .

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 9

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987	nato a Cagliari il	Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

	proprietà.	Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 19 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 19 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 5. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quinto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato a conclusione di un lungo pianerottolo, in prossimità di quello di altra unità immobiliare (Sub 26 Particella 947).

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Il bagno è sprovvisto di apertura finestrata e pertanto è munito di impianto di aerazione forzata. L'unità prospetta sia su Via Del Carmine che su Vico Palazzo.

La superficie utile è di circa mq 58,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani".

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 19, Particella 947), ubicata al piano secondo, confina:

- a Nord con Via Del Carmine;
- a Est con Vico Palazzo;
- a Sud con altra unità (Sub 20, Particella 947), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale;
- a Ovest con vano scala e con cavedio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,60 mq	74,10 mq	1,00	74,10 mq	3,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				74,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,10 mq		

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Il bagno è sprovvisto di apertura finestrata e pertanto è munito di impianto di aerazione forzata. L'unità prospetta sia su Via Del Carmine che su Vico Palazzo.

La superficie utile è di circa mq 58,00; l'altezza utile è variabile (m 3,86, m 3,62 e m 3,65). I solai sono "piani".

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quinto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	947	19		A2	2	4 vani	Totale: 79 mq. Totale: escluse aree scoperte: 79	185,92	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	947										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 19).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano secondo un'abitazione composta da "cucina-pranzo", "dis.", "bagno" e due "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- le altezze utili sono variabili e non pari a m 3,80.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 185,92

		Piano 2
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 185,92 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 79 mq. Totale: escluse aree scoperte: 79 Rendita € 185,92 Piano 2
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 79 mq. Totale: escluse aree scoperte: 79 Rendita € 185,92 Piano 2

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);
- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:
 - Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);
 - Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);
 - Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate lievi difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante della C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 6 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva la realizzazione di una nicchia in una delle camere da letto e di un setto divisorio nel bagno che di fatto non sono presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Nord;

Altezza utile: variabile;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, doccia e bidet;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono, aerazione forzata.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata dalla società " _____ ", che la affitta per brevi periodi.

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____, quale

"Associata", e la società , quale "Associante", e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 224,82

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 947 sub 19 (piano secondo) millesimi 24,035;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 19 (annue € 224,82) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 61,50 a carico di .

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 10

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987	nato a Cagliari il ,	Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

	proprietà.	Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 20 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 20 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 6. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il sesto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Si giunge a tale portoncino dopo aver attraversato una passerella sospesa su cavedio interno realizzata al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti.

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Il livello della zona giorno è lievemente più basso rispetto alla parte restante dell'abitazione per la presenza di un gradino. Il bagno è provvisto di apertura finestrata. L'unità prospetta su Vico Palazzo e su cavedio interno.

La superficie utile è di circa mq 43,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani".

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 20, Particella 947), ubicata al piano secondo, confina:

- a Nord con altra unità (Sub 20, Particella 947), oggetto della medesima Liquidazione Giudiziale;
- a Est con Vico Palazzo;
- a Sud con altra unità (Sub 34, Particella 947);
- a Ovest con vano scala e con cavedio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,50 mq	56,20 mq	1,00	56,20 mq	3,40 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				56,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,20 mq		

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. La zona giorno è lievemente più bassa rispetto alla parte restante dell'abitazione per la presenza di un gradino. Il bagno è provvisto di apertura finestrata. L'unità prospetta su Vico Palazzo e su cavedio interno.

La superficie utile è di circa mq 43,00; l'altezza utile è variabile (m 3,75, m 3,21 e m 3,27). I solai sono "piani".

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'unità è il sesto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento. Si giunge a tale portoncino dopo aver attraversato una passerella sospesa su cavedio interno, passerella che, come da progetto autorizzato C.E. n. 27/2009, permette di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) originariamente indipendenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	947	20		A2	2	3 vani	Totale: 55 mq. Totale: escluse aree scoperte: 55	139,44	2	Particella 948 Sub 7

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	947									

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 20).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano secondo un'abitazione composta da "cucina-pranzo", "dis.", "bagno" e "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- i due setti previsti nel "bagno" non sono stati in realtà realizzati;
- le altezze utili sono variabili e non pari a m 3,82.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 139,44 Piano 2 Graffato Particella 948 Sub 7
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 139,44 Piano 2 Graffato Particella 948 Sub 7
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 55 mq. Totale: escluse aree scoperte: 55 Rendita € 139,44 Piano 2 Graffato Particella 948 Sub 7
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 55 mq. Totale: escluse aree scoperte: 55 Rendita € 139,44 Piano 2 Graffato Particella 948 Sub 7

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);

- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:

Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);

Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);

Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate lievi difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante della C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 6 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva la realizzazione di setti divisorio all'interno del bagno, che in realtà non sono stati realizzati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Est;

Altezza utile: variabile;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, doccia e bidet;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata dalla società " _____ ", che la affitta per brevi periodi.

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____ , quale "Associata", e la società _____ , quale "Associante", e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 163,50

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 947 sub 20 (piano secondo) millesimi 17,877;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 14 (annue € 163,50) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 4,83 a carico di _____ .

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 11

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987	nato a Cagliari il	Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

		Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 12 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 12 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano terzo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 8 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno (cfr. progetto autorizzato C.E. n. 27/2009) al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti.

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate.

La superficie utile è di circa mq 71,90; l'altezza utile è circa m 2,70. I solai sono "piani".

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 12, Particella 945), ubicata al piano terzo, confina:

- a Nord con Via Del Carmine;
- a Est con altra unità (Sub 22, Particella 947);
- a Sud con altra unità (Sub 13, Particella 945);
- a Ovest con fabbricato in aderenza (Particella 944).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,90 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,75 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate.

La superficie utile è di circa mq 71,90; l'altezza utile è circa m 2,70. I solai sono "piani".

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'abitazione è il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno (cfr. progetto autorizzato C.E. n. 27/2009) realizzata al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	945	12		A2	2	5,5 vani	Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96	255,65	3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	945										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 12).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano primo un'abitazione composta da "ingr.", "soggiorno-pranzo", "cucina", due "dis.", due "bagno" e due "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- uno dei due servizi igienici presenta pianta rettangolare anziché pentagonale e dimensioni lievemente maggiori;
- il disimpegno attiguo al servizio igienico sopra menzionato presenta il setto divisorio perfettamente allineato al setto del servizio igienico, ossia perpendicolare al muro perimetrale del fabbricato e dimensioni lievemente maggiori;
- la parete divisoria tra il soggiorno-pranzo e la camera da letto presenta sagoma differente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 3
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96 Rendita € 255,65 Piano 3
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 945, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 96 mq. Totale: escluse aree scoperte: 96 Rendita € 255,65 Piano 3

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);

- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:

Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);

Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);

Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate lievi difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante alla C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 8 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva che uno dei servizi igienici avesse sagoma pentagonale. In realtà tale vano è stato realizzato con planimetria rettangolare e con dimensioni lievemente maggiori. Inoltre il progetto prevedeva il disimpegno attiguo al servizio igienico di dimensioni più ridotte rispetto a quello realizzato. Quest'ultimo infatti presenta il setto divisorio perfettamente allineato al setto del servizio igienico perpendicolare il muro perimetrale del fabbricato. Anche la parete divisoria tra il soggiorno e la camera da letto adiacente presenta sagoma lievemente difforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Nord;

Altezza utile: circa m 2,70;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, doccia, vasca da bagno e bidet;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono, aerazione forzata.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata dalla società " _____ ", che la affitta per brevi periodi.

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____, quale "Associata", e la società _____, quale "Associante", e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,17

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 945 sub 10 (piano terzo) millesimi 35,340;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 30 (annue € 360,17) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 64,55 a carico di _____.

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 12

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987		Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

		Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 25 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 25 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano terzo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 8 - variante) è identificata con il n. 6. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il sesto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Si giunge a tale portoncino dopo aver attraversato una passerella sospesa su cavedio interno realizzata al fine di collegare il fabbricato centrale (mappale 947) a quelli laterali (mappali 945 e 948), in origine indipendenti. Nel caso specifico tale passerella è posta ad un livello inferiore rispetto al pianerottolo del vano scala; il dislivello è stato superato con la realizzazione anche di tre gradini.

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Sono presenti tre gradini tra la zona giorno e la zona notte con servizi. Il bagno è provvisto di apertura finestrata. L'unità prospetta su Vico Palazzo e su cavedio interno.

La superficie utile è di circa mq 43,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani".

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 25, Particella 947), ubicata al piano terzo, confina:

- a Nord con altra unità (Sub 24, Particella 947);
- a Est con Vico Palazzo;
- a Sud con altra unità (Sub 32, Particella 947);
- a Ovest con vano scala e con cavedio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	57,80 mq	1,00	57,80 mq	3,30 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				57,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,80 mq		

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Sono presenti tre gradini tra la zona giorno e la zona notte con servizi. Il bagno è provvisto di apertura finestrata. L'unità prospetta su Vico Palazzo e su cavedio interno.

La superficie utile è di circa mq 43,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani".

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'unità è il sesto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento. Si giunge a tale portoncino dopo aver attraversato una passerella sospesa su cavedio interno, passerella che, come da progetto autorizzato C.E. n. 27/2009, permette di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) originariamente indipendenti. Nel caso specifico tale passerella è posta ad un livello inferiore rispetto al pianerottolo del vano scala; il dislivello è colmato dalla presenza di tre gradini.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in buone condizioni, seppur siano presenti macchie da infiltrazioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	947	25		A2	2	3 vani	Totale: 55 mq. Totale: escluse aree scoperte: 55	139,44	3	Particella 948 Sub 9

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	947									

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 20).

La planimetria catastale datata 24/11/2009 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano secondo un'abitazione composta da "cucina-pranzo", "dis.", "bagno" e "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- i due setti previsti nel "bagno" non sono stati in realtà realizzati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 139,44 Piano 3 Graffato Particella 948 Sub 9
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 139,44 Piano 3 Graffato Particella 948 Sub 9
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 55. Totale: escluse aree scoperte: 55 Rendita € 139,44 Piano 3 Graffato Particella 948 Sub 9
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 55. Totale: escluse aree scoperte: 55 Rendita € 139,44 Piano 3 Graffato Particella 948 Sub 9

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);

- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:

Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);

Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);

Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);

- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate lievi difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante della C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 8 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva la realizzazione di setti divisorio all'interno del bagno, setti che in realtà non sono stati realizzati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Est;

Altezza utile: variabile;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, doccia e bidet;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità viene utilizzata dalla società " _____ ", che la affitta per brevi periodi.

Durante il sopralluogo, il signor _____ consegnava brevi manu al C.T.U. copia del "Contratto di associazione in partecipazione", stipulato in data 14/04/2014 tra la società _____ , quale "Associata", e la società _____ , quale "Associante", e registrato al n. 1872 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/04/2014.

Il Contratto riporta che viene data "concessione del diritto di godimento" per "n. 13 appartamenti e n. 1 locale magazzino da adibirsi a reception, previa esecuzione di lavori edili da effettuarsi a cura e spese dell'associante".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 199,48

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 947 sub 25 - mapp 948 sub 9 (piano terzo) millesimi 19,122;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 17 (annue € 199,48) le spese ordinarie vengono pagate dal Conduttore fatta eccezione per intervento imprevisto della gestione corrente per euro 5,17 a carico di _____ .

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

LOTTO 13

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985	62/129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	26/09/1990	7034	5458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/1985		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	23/06/1986	3520	2797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	122
Dal 29/08/1986		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	16/01/1988	350	273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		3	127
Dal 25/01/1987	nato a Cagliari il	Certificato di denunciata successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Macomer	15/10/1988	6927	5762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Macomer		20	128
Dal 22/02/2007		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nuoro	02/01/1985	50/937/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	17/09/2008	10821	7975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				50	937
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	20/12/1991	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	26/09/2008	11161	8229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14761	9979

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	29/08/1986	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12564	10012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	02/01/1985	26123/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	28/12/2016	12563	10011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, Notaio	30/10/2007	26123/12867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14759	9977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello,	30/10/2007	26123/12867	

		Notaio			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/12/2007	14760	9978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 14/11/2007
Reg. gen. 13784 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 2.490.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.660.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 26124/12868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/07/2009
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1385
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Dolia Marcello, Notaio

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 29215/15465

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale il 24/11/2022

Reg. gen. 13489 - Reg. part. 10978

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

Contro

DESCRIZIONE

SUB 36 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari.

I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 36 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2).

Al piano quarto del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti cinque unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 10 - variante) è identificata con il n. 1. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'abitazione è difatti il primo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza.

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, ampio disimpegno, due bagni, due camere da letto ed un ampio e panoramico terrazzo.

In realtà la planimetria catastale rileva un'unità immobiliare differente in corrispondenza del disimpegno e di una delle camere da letto.

Anche il progetto autorizzato (Tav. 10 - variante C.E. n. 8/2008) rileva uno stato difforme da quanto riscontrato durante il sopralluogo. Nello specifico l'ampio terrazzo prospiciente Vico Palazzo non è presente. Gli elaborati

grafici autorizzati individuano chiaramente sia in pianta che in sezione la copertura a tetto del fabbricato (mapp. 948).

Il progetto successivo alla C.E. n. 27/2009 invece, quello depositato nel 2021, è relativo al solo posizionamento di quattro lucernari sulla copertura del fabbricato centrale (mapp. 947), seppur lo stesso elaborato grafico allegato evidenzi un terrazzo e non più una copertura a falde. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato.

La superficie utile è di circa mq 83,00; l'altezza utile è variabile in quanto la copertura è a falde inclinate.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati dalla scrivente C.T.U. tra dicembre 2022 e gennaio 2023 alla presenza dei signori _____ e _____, ai quali è giunta comunicazione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, Dott. Alberto Ceresa.

I signori _____ sono difatti coloro che alla data dei sopralluoghi erano in possesso delle chiavi delle unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Nel corso di tali sopralluoghi, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione di tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 36, Particella 947), ubicata al piano quarto, confina:

- a Nord con vano scale e cavedio;
- a Est con Vico Palazzo;
- a Sud con Corso Vittorio Emanuele II;
- a Ovest con altra unità (Sub 15, Particella 945).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,70 mq	104,80 mq	1,00	104,80 mq	2,80 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				104,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,80 mq		

L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, ampio disimpegno, due bagni, due camere da letto ed un ampio e panoramico terrazzo.

Occorre precisare che durante il sopralluogo è stato rilevato uno stato difforme dal progetto autorizzato (Tav. 10 - variante). Nello specifico l'ampio terrazzo prospiciente Vico Palazzo non è rappresentato graficamente. Gli

elaborati grafici autorizzati individuano chiaramente, sia in pianta sia in sezione, la copertura a due falde inclinate per lo stesso fabbricato (mapp. 948).

Il progetto successivo alla C.E. n. 27/2009, cioè quello depositato nel 2021, è relativo al solo posizionamento di quattro lucernari sulla copertura del fabbricato centrale (mapp. 947).

La superficie utile è di circa mq 83,00; l'altezza utile è variabile in quanto la copertura è a falde inclinate.

Il portoncino di ingresso che dà accesso all'abitazione è il primo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza.

Considerate le criticità, per il calcolo della consistenza del bene non si è tenuto conto della superficie del terrazzo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in buone condizioni.

PARTI COMUNI

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco delle parti comuni del fabbricato, riporta quanto segue:

"Elenco parti comuni:

Androne, vanoscale (contenente impianto ascensore), piccolo lastrico coprente vano scale, due cavedi, 1 locale autoclave (contenente motori e serbatoi), pianerottoli".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	947	36		A2	2	6 vani	Totale: 117 mq. Totale: escluse aree scoperte: 107	278,89	4	Particella 948 Sub 1

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	947										
37	948										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica (Sub 36).

La planimetria catastale datata 19/03/2010 a firma del geom. Urgu Amedeo individua per l'unità immobiliare ubicata al piano quarto un'abitazione composta da "cucina-pranzo", "dis.", due "bagno" e due "camera".

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- è stato realizzato un divisorio tra la camera ed il disimpegno esistente; conseguentemente la superficie del disimpegno è aumentata, mentre quella della camera si è ridotta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 24/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano 4 Graffato Particella 948 Sub 15
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano 4 Graffato Particella 948 Sub 15
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 117 mq. Totale: escluse aree scoperte: 107 Rendita € 278,98 Piano 4 Graffato Particella 948 Sub 15
Dal 23/05/2016 al 24/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 947, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 117 mq. Totale: escluse aree scoperte: 107 Rendita € 278,89 Piano 4 Graffato Particella 948 Sub 15

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bosa (OR) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale ricadono in "Zona A" (Centro Antico di particolare pregio ambientale), più specificatamente nelle Sottozone A1 e A2.

L'articolo n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto prescritto per l'intera zona A (Centro Antico) ed in particolare per le Sottozone A1 e A2.

Gli interventi ammessi nella zona A sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Occorre evidenziare che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esame ricade all'interno di:

- "Centri di antica e prima formazione" (D.Lgs n. 42/2004 art. 143);
- "Fascia di 150 metri dai fiumi" (D.Lgs n. 42/2004 art. 142);
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.Lgs n. 42/2004 artt. 136 e 157);
- zona P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico 2020) in Pericolo Idraulico (Rev. 59), più precisamente in:
 - Hi1 - P1 (aree a pericolosità idraulica moderata o fascia geomorfologica);
 - Hi3 - P2 (aree a pericolosità idraulica elevata);
 - Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata).

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato al rilascio al parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

In data 01/01/2023, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Bosa il modulo compilato "Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Già in data 17/01/2023, e successivamente in data 17/02/2023, il Comune di Bosa, in risposta alla richiesta del C.T.U., trasmetteva note PEC allegando in merito agli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale la seguente documentazione:

1) Pratica n. 236/A "Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Centro Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 8 del 22/02/2008, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

2) Pratica n. 34/09 "Variante alla C.E. n. 8 del 22 Febbraio 2008. Intervento di restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici e nuova articolazione degli ambienti interni, di uno stabile nel Cento Storico di Bosa sito nel Corso Vittorio Emanuele II". Gli elaborati, allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 27 del 16/07/2009, sono a firma del Committente e dei progettisti Ing. Paolo Atzeri, Ing. Francesco Atzeri, Ing. Anna Maria Atzeri e Arch. Bruna Cossu.

3) Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia che tale Certificato non include le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 di seguito riportate:

- Foglio 37 Mappale 945 Sub 6 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 7 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 945 Sub 16 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 13 - Mappale 948 Sub 4 (Piano Terra);
- Foglio 37 Mappale 947 Sub 36 - Mappale 948 Sub 15 (Piano Quarto).

4) Pratica in Conferenza dei Servizi, Prot. n. 14260/6/3 del 04/10/2021, con rilascio di Provvedimento Unico n. 85 del 27/12/2021 per la "Realizzazione di 4 lucernari complanari".

Nel corso del sopralluogo sono state constatate difformità tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante della C.E. n. 8/2008.

L'elaborato grafico "Tav. 10 - variante" del progetto approvato (C.E. n. 27/2009) prevedeva una copertura a falde in corrispondenza dell'attuale terrazzo. Anche la distribuzione interna del bene è variata al fine di consentire agevolmente l'accesso al terrazzo non autorizzato.

Nel caso specifico, sentiti i Tecnici del Comune di Bosa, si ritiene opportuno il ripristino dello stato autorizzato, ossia della copertura a due falde.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura fabbricato: muratura portante;

Copertura fabbricato: a falde inclinate, protette da tegole curve in laterizio, e a terrazzo praticabile;

Esposizione dell'unità immobiliare: Nord, Est e Sud;

Altezza utile: variabile;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portone di ingresso: blindato;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario: w.c., lavabo, piatto doccia, vasca da bagno e bidet;

Impianto termico: vetilconvettore;

Impianti vari: TV, wi-fi, citofono.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 4

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
09100 - Cagliari (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 588,29

L'allegato alla nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 09/02/2023 dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Corso Vittorio Emanuele II 37", in merito all'elenco degli oneri condominiali e dei vincoli per ciascun bene in esecuzione, riporta quanto segue:

" ...

foglio 37 mapp 947 sub 36 - mapp 948 sub 15 (piano quarto) millesimi 48,360;

Preventivo di Gestione 2022 23 (dal 1 07 2022 al 30 06 2023): quota mensile ordinaria euro 49 (annue € 588,29), quota che al momento non viene corrisposta e che per il periodo luglio 2022 - febbraio 2023 sono quantificabili in euro 392 (€ 49 x 8 mensilità) a cui aggiungere spesa per intervento imprevisto durante la gestione corrente per euro 13,07; in sintesi euro 405,07".

...

Elenco eventuali vincoli:

Non esistono vincoli in quanto il Condominio non si è dotato di un Regolamento di Condominio".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T SUB 6 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 6 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da due vani con accessori. In realtà, durante il sopralluogo, l'unità è risultata composta da tre vani con accessori. Il bene distinto al Sub 6 è stato infatti unito all'unità immobiliare in aderenza retrostante (Sub 7), cioè a quella avente accesso da Via Del Carmine, per tramite di un varco (non autorizzato) ricavato nella muratura portante. Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva invece che parte dell'attuale Sub 6 costituisse una unica immobiliare con l'attuale Sub 16, prevedendo un varco nella muratura portante tra queste due porzioni (Sub 6 e Sub 16), varco che in realtà non è stato mai eseguito. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato. Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito" o "rustico". I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008), non sono stati ultimati; tra le altre lavorazioni, mancano difatti quelle relative a pavimentazione, finitura delle pareti ed impianti. La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 6 sono rispettivamente di mq 44,70 e m 3,30 nel primo vano e di mq 27,00 e m 2,79 nel secondo. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "piano". Il Sub 6 ha accesso diretto dalla via pubblica (Corso Vittorio Emanuele II). Il portale è il secondo a sinistra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37), per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 6, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 167.940,00
Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "commerciale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.000,00 - 1.300,00 €/mq per i "negozi" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T	93,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 167.940,00	100,00	€ 167.940,00
				Valore di stima:	€ 167.940,00

Valore di stima: € 167.940,00

Valore finale di stima: € 167.940,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Via Del Carmine snc, piano T
 SUB 7 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture

finestate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 7 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria catastale individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da un vano con tre accessori ("w.c.", "dis." e "rip."). In realtà, durante il sopralluogo, l'unità è risultata composta da tre vani con accessori. Il bene distinto al Sub 7 risulta infatti unito all'unità immobiliare in aderenza retrostante (Sub 6), ossia a quella avente accesso da Corso Vittorio Emanuele II per tramite di un varco (non autorizzato) ricavato nella muratura portante. Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva invece che l'attuale Sub 7 fosse una unità immobiliare composta di due vani con due accessori (w.c e antibagno) localizzati nel secondo vano, ossia in quello posto più all'interno. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato. Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito". I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008) sono stati eseguiti in difformità e non ultimati. La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 7 sono rispettivamente di circa mq 32,00 e m 2,68 nell'ampio vano e di mq 1,70 e m 2,66 nel vano accessorio presente. I solai sono piani. Il Sub 7 è ad un livello lievemente inferiore rispetto alla via pubblica (Via Del Carmine) da cui ha accesso diretto. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 7, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 66.900,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "commerciale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.000,00 - 1.300,00 €/mq per i "negozi" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Bosa (OR) - Via Del Carmine snc, piano T	44,60 mq	1.500,00 €/mq	€ 66.900,00	100,00	€ 66.900,00
				Valore di stima:	€ 66.900,00

Valore di stima: € 66.900,00

Valore finale di stima: € 66.900,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T
SUB 16 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 16 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da un vano con accessori. Durante il sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale ma non con quanto autorizzato urbanisticamente. Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva che l'attuale Sub 16 costituisse una unica immobiliare con parte dell'attuale Sub 6, prevedendo difatti la realizzazione di un ampio varco nella muratura portante di confine tra queste due porzioni, varco che in realtà non è stato mai eseguito. Risulta pertanto palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale e progetto autorizzato. Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito" (o "rustico"). I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008), non sono stati ultimati; tra le altre lavorazioni, mancano difatti quelle relative a pavimentazione, finitura delle pareti ed impianti. La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 16 sono rispettivamente di circa mq 25,80 e m 3,16 nel vano principale e di mq 3,20, mq 2,70 e m 2,62 negli accessori. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "a botte". Il Sub 16 ha accesso diretto dalla via pubblica (Corso Vittorio Emanuele II). Il portale è il primo a sinistra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37), per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 16, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.280,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "commerciale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.000,00 - 1.300,00 €/mq per i "negozi" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T	44,60 mq	1.800,00 €/mq	€ 80.280,00	100,00	€ 80.280,00
				Valore di stima:	€ 80.280,00

Valore di stima: € 80.280,00

Valore finale di stima: € 80.280,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc e Vico Palazzo snc, piano T
 SUB 13 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del

fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 13 (Foglio 37 Particella 947 - graffato al Foglio 37 Particella 948 Sub 4). La planimetria individua l'unità come locale commerciale (cat. C/1) composta da due vani "locale commerciale" e "ripostiglio" e due accessori ("dis." e "w.c."). In realtà, il progetto autorizzato (Tav. 2: "Restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici"), prevedeva per l'unità in esame un unico vano, "locale commerciale", e due accessori (disimpegno e w.c.). Durante il sopralluogo, l'unità in esame è risultata più ampia, proprio come rappresentata nella planimetria catastale. Il secondo vano "ripostiglio" è stato inglobato alla presente unità immobiliare aprendo un varco (non autorizzato) nella muratura divisoria tra le due unità autorizzate. L'apertura di tale varco ha comportato di conseguenza la chiusura (non autorizzata) di un altro varco precedentemente autorizzato. I lavori risultano ultimati ma in difformità dalle autorizzazioni rilasciate. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale e gli elaborati di progetto (cfr. C.E. n. 8/2008). La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 13 sono rispettivamente di circa mq 53,00 e m 2,90 nel primo vano con gli accessori e di mq 9,50 e m 2,74 nel secondo vano. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "piano". Entrambi i vani del Sub 13 hanno accesso diretto dalle vie pubbliche su cui prospettano, rispettivamente su Corso Vittorio Emanuele II e su Vico Palazzo. Il portale del vano "locale commerciale", ossia quello antistante Corso Vittorio Emanuele II, è il primo a destra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37) per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 13, Categoria C1, Graffato Particella 948 Sub 4 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947 - Fg. 37, Part. 948 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 181.280,00 Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "commerciale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.000,00 - 1.300,00 €/mq per i "negozi" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 2.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc e Vico Palazzo snc, piano T	82,40 mq	2.200,00 €/mq	€ 181.280,00	100,00	€ 181.280,00
Valore di stima:					€ 181.280,00

Valore di stima: € 181.280,00

Valore finale di stima: € 181.280,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1
SUB 8 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 8 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano primo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sei unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 4 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno, come da progetto autorizzato C.E. n. 27/2009, al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate. La superficie utile è di circa mq 62,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani" e "a botte". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 8, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.200,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini

sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1	88,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00	€ 123.200,00
				Valore di stima:	€ 123.200,00

Valore di stima: € 123.200,00

Valore finale di stima: € 123.200,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1

SUB 14 -I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavetti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 14 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano primo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sei unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 4 - variante) è identificata con il n. 4. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quarto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di

partenza. Tale portoncino è posizionato al termine di un lungo pianerottolo lievemente sfalsato per la presenza di alcuni gradini. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Poiché sono presenti di alcuni gradini, la camera da letto è posta ad un livello lievemente inferiore rispetto alla parte restante dell'abitazione. Il bagno è provvisto di apertura finestrata su cavedio interno. Anche la camera da letto ha affaccio sul cavedio interno. La superficie utile è di circa mq 49,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani" e "a botte" con lunette. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 14, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 93.660,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1	66,90 mq	1.400,00 €/mq	€ 93.660,00	100,00	€ 93.660,00
				Valore di stima:	€ 93.660,00

Valore di stima: € 93.660,00

Valore finale di stima: € 93.660,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7 -** Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2
 SUB 10 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I

beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 10 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno (cfr. progetto autorizzato C.E. n. 27/2009) al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate. La superficie utile è di circa mq 69,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 10, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 136.300,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento	94,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 136.300,00	100,00	€ 136.300,00

Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2						
					Valore di stima:	€ 136.300,00

Valore di stima: € 136.300,00

Valore finale di stima: € 136.300,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2

SUB 26 -I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 26 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 4. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quarto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato a conclusione di un lungo pianerottolo. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Il bagno è provvisto di apertura finestrata su cavedio interno. Anche la camera da letto ha affaccio sul cavedio interno. La superficie utile è di circa mq 54,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 26, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.050,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2	69,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 100.050,00	100,00	€ 100.050,00
				Valore di stima:	€ 100.050,00

Valore di stima: € 100.050,00

Valore finale di stima: € 100.050,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2

SUB 19 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità

immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 19 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 5. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quinto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato a conclusione di un lungo pianerottolo, in prossimità di quello di altra unità immobiliare (Sub 26 Particella 947). L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Il bagno è sprovvisto di apertura finestrata e pertanto è munito di impianto di aerazione forzata. L'unità prospetta sia su Via Del Carmine che su Vico Palazzo. La superficie utile è di circa mq 58,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 19, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 111.150,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2	74,10 mq	1.500,00 €/mq	€ 111.150,00	100,00	€ 111.150,00
				Valore di stima:	€ 111.150,00

Valore di stima: € 111.150,00

Valore finale di stima: € 111.150,00

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2

SUB 20 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 20 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 6. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il sesto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Si giunge a tale portoncino dopo aver attraversato una passerella sospesa su cavedio interno realizzata al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Il livello della zona giorno è lievemente più basso rispetto alla parte restante dell'abitazione per la presenza di un gradino. Il bagno è provvisto di apertura finestrata. L'unità prospetta su Vico Palazzo e su cavedio interno. La superficie utile è di circa mq 43,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 20, Categoria A2, Graffato Particella 948 Sub 7 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 84.300,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2	56,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 84.300,00	100,00	€ 84.300,00
				Valore di stima:	€ 84.300,00

Valore di stima: € 84.300,00

Valore finale di stima: € 84.300,00

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3

SUB 12 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 12 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano terzo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 8 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno (cfr. progetto autorizzato C.E. n. 27/2009) al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate. La superficie utile è di circa mq 71,90; l'altezza utile è circa m 2,70. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 12, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 147.000,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3	98,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 147.000,00	100,00	€ 147.000,00
				Valore di stima:	€ 147.000,00

Valore di stima: € 147.000,00

Valore finale di stima: € 147.000,00

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3
SUB 25 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine

e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 25 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano terzo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 8 - variante) è identificata con il n. 6. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il sesto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Si giunge a tale portoncino dopo aver attraversato una passerella sospesa su cavedio interno realizzata al fine di collegare il fabbricato centrale (mappale 947) a quelli laterali (mappali 945 e 948), in origine indipendenti. Nel caso specifico tale passerella è posta ad un livello inferiore rispetto al pianerottolo del vano scala; il dislivello è stato superato con la realizzazione anche di tre gradini. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Sono presenti tre gradini tra la zona giorno e la zona notte con servizi. Il bagno è provvisto di apertura finestrata. L'unità prospetta su Vico Palazzo e su cavedio interno. La superficie utile è di circa mq 43,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 25, Categoria A2, Graffato Particella 948 Sub 9 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 86.700,00 Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3	57,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 86.700,00	100,00	€ 86.700,00
Valore di stima:					€ 86.700,00

Valore di stima: € 86.700,00

Valore finale di stima: € 86.700,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 4
SUB 36 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 36 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano quarto del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti cinque unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 10 - variante) è identificata con il n. 1. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'abitazione è difatti il primo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, ampio disimpegno, due bagni, due camere da letto ed un ampio e panoramico terrazzo. In realtà la planimetria catastale rileva un'unità immobiliare differente in corrispondenza del disimpegno e di una delle camere da letto. Anche il progetto autorizzato (Tav. 10 - variante C.E. n. 8/2008) rileva uno stato difforme da quanto riscontrato durante il sopralluogo. Nello specifico l'ampio terrazzo prospiciente Vico Palazzo non è presente. Gli elaborati grafici autorizzati individuano chiaramente sia in pianta che in sezione la copertura a tetto del fabbricato (mapp. 948). Il progetto successivo alla C.E. n. 27/2009 invece, quello depositato nel 2021, è relativo al solo posizionamento di quattro lucernari sulla copertura del fabbricato centrale (mapp. 947), seppur lo stesso elaborato grafico allegato evidenzia un terrazzo e non più una copertura a falde. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato. La superficie utile è di circa mq 83,00; l'altezza utile è variabile in quanto la copertura è a falde inclinate. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 36, Categoria A2, Graffato Particella 948 Sub 1 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947 - Fg. 37, Part. 948 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 146.720,00
Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "residenziale" posta nella fascia centrale del Comune di Bosa per il 2° semestre dell'anno 2022 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 1.150,00 - 1.500,00 €/mq per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale. Sulla base delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 4	104,80 mq	1.400,00 €/mq	€ 146.720,00	100,00	€ 146.720,00
				Valore di stima:	€ 146.720,00

Valore di stima: € 146.720,00

Valore finale di stima: € 146.720,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 13/04/2023

Il C.T.U.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Ispezioni Catasto
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni Conservatoria RR II
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessioni, Progetti e Abitabilità

- ✓ N° 5 Altri allegati - Nota dell'Amministratore di Condominio
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratti Terzi

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 5/2022 -

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.940,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 6, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945	Superficie	93,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è al rustico, risultano assenti le finiture e gli impianti.		
Descrizione:	<p>SUB 6 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 6 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da due vani con accessori. In realtà, durante il sopralluogo, l'unità è risultata composta da tre vani con accessori. Il bene distinto al Sub 6 è stato infatti unito all'unità immobiliare in aderenza retrostante (Sub 7), cioè a quella avente accesso da Via Del Carmine, per tramite di un varco (non autorizzato) ricavato nella muratura portante. Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva invece che parte dell'attuale Sub 6 costituisse una unica immobiliare con l'attuale Sub 16, prevedendo un varco nella muratura portante tra queste due porzioni (Sub 6 e Sub 16), varco che in realtà non è stato mai eseguito. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato. Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito" o "rustico". I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008), non sono stati ultimati; tra le altre lavorazioni, mancano difatti quelle relative a pavimentazione, finitura delle pareti ed impianti. La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 6 sono rispettivamente di mq 44,70 e m 3,30 nel primo vano e di mq 27,00 e m 2,79 nel secondo. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "piano". Il Sub 6 ha accesso diretto dalla via pubblica (Corso Vittorio Emanuele II). Il portale è il secondo a sinistra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37), per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.900,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Via Del Carmine snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 7, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945	Superficie	44,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è al rustico.		
Descrizione:	<p>SUB 7 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 7 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria catastale individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da un vano con tre accessori ("w.c.", "dis." e "rip."). In realtà, durante il sopralluogo, l'unità è risultata composta da tre vani con accessori. Il bene distinto al Sub 7 risulta infatti unito all'unità immobiliare in aderenza retrostante (Sub 6), ossia a quella avente accesso da Corso Vittorio Emanuele II per tramite di un varco (non autorizzato) ricavato nella muratura portante. Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva invece che l'attuale Sub 7 fosse una unità immobiliare composta di due vani con due accessori (w.c e antibagno) localizzati nel secondo vano, ossia in quello posto più all'interno. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato. Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito". I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008) sono stati eseguiti in diffinitività e non ultimati. La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 7 sono rispettivamente di circa mq 32,00 e m 2,68 nell'ampio vano e di mq 1,70 e m 2,66 nel vano accessorio presente. I solai sono piani. Il Sub 7 è ad un livello lievemente inferiore rispetto alla via pubblica (Via Del Carmine) da cui ha accesso diretto. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.280,00

Bene N° 3 - Locale commerciale

Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 16, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945	Superficie	44,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è al rustico, risultano assenti le finiture e gli impianti.		
Descrizione:	<p>SUB 16 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavediti ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 16 (Foglio 37 Particella 945). La planimetria individua l'unità come "locale commerciale" (cat. C/1) composto da un vano con accessori. Durante il sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale ma non con quanto autorizzato urbanisticamente. Il progetto autorizzato (cfr. C.E. n. 8/2008) prevedeva che l'attuale Sub 16 costituisse una unica immobiliare con parte dell'attuale Sub 6, prevedendo difatti la realizzazione di un ampio varco nella muratura portante di confine tra queste due porzioni, varco che in realtà non è stato mai eseguito. Risulta pertanto palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale e progetto autorizzato. Durante il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito" (o "rustico"). I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008), non sono stati ultimati; tra le altre lavorazioni, mancano difatti quelle relative a pavimentazione, finitura delle pareti ed impianti. La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 16 sono rispettivamente di circa mq 25,80 e m 3,16 nel vano principale e di mq 3,20, mq 2,70 e m 2,62 negli accessori. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "a botte". Il Sub 16 ha accesso diretto dalla via pubblica (Corso Vittorio Emanuele II). Il portale è il primo a sinistra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37), per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.280,00

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II snc e Vico Palazzo snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 13, Categoria C1, Graffato Particella 948 Sub 4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947 - Fg.	Superficie	82,40 mq

	37, Part. 948		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buone condizioni, per quanto siano presenti porzioni di muratura con umidità da risalita capillare. Sono ancora da completare alcune parti nel disimpegno e nel servizio igienico, rispettivamente la pavimentazione e l'infixo.		
Descrizione:	<p>SUB 13 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita catastalmente al Sub 13 (Foglio 37 Particella 947 - graffato al Foglio 37 Particella 948 Sub 4). La planimetria individua l'unità come locale commerciale (cat. C/1) composta da due vani "locale commerciale" e "ripostiglio" e due accessori ("dis." e "w.c."). In realtà, il progetto autorizzato (Tav. 2: "Restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici"), prevedeva per l'unità in esame un unico vano, "locale commerciale", e due accessori (disimpegno e w.c.). Durante il sopralluogo, l'unità in esame è risultata più ampia, proprio come rappresentata nella planimetria catastale. Il secondo vano "ripostiglio" è stato inglobato alla presente unità immobiliare aprendo un varco (non autorizzato) nella muratura divisoria tra le due unità autorizzate. L'apertura di tale varco ha comportato di conseguenza la chiusura (non autorizzata) di un altro varco precedentemente autorizzato. I lavori risultano ultimati ma in difformità dalle autorizzazioni rilasciate. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale e gli elaborati di progetto (cfr. C.E. n. 8/2008). La superficie e l'altezza utile dell'unità distinta al Sub 13 sono rispettivamente di circa mq 53,00 e m 2,90 nel primo vano con gli accessori e di mq 9,50 e m 2,74 nel secondo vano. I solai di tali vani sono rispettivamente "a crociera" e "piano". Entrambi i vani del Sub 13 hanno accesso diretto dalle vie pubbliche su cui prospettano, rispettivamente su Corso Vittorio Emanuele II e su Vico Palazzo. Il portale del vano "locale commerciale", ossia quello antistante Corso Vittorio Emanuele II, è il primo a destra rispetto a quello principale del fabbricato (civico 37) per chi guarda lo stesso fabbricato dalla via pubblica. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.200,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 8, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni.		
Descrizione:	SUB 8 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case		

	<p>multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 8 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano primo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sei unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 4 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno, come da progetto autorizzato C.E. n. 27/2009, al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate. La superficie utile è di circa mq 62,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani" e "a botte". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.660,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 14, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947	Superficie	66,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni.		
Descrizione:	<p>SUB 14 -I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto</p>		

	e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 14 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano primo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sei unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 4 - variante) è identificata con il n. 4. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quarto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato al termine di un lungo pianerottolo lievemente sfalsato per la presenza di alcuni gradini. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Poiché sono presenti di alcuni gradini, la camera da letto è posta ad un livello lievemente inferiore rispetto alla parte restante dell'abitazione. Il bagno è provvisto di apertura finestrata su cavedio interno. Anche la camera da letto ha affaccio sul cavedio interno. La superficie utile è di circa mq 49,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani" e "a botte" con lunette. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.300,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 10, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945	Superficie	94,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni.		
Descrizione:	<p>SUB 10 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 10 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno (cfr. progetto autorizzato C.E. n. 27/2009) al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpiegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate. La superficie utile è di circa mq 69,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.050,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 26, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni.		
Descrizione:	<p>SUB 26 -I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 26 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 4. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quarto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato a conclusione di un lungo pianerottolo. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Il bagno è provvisto di apertura finestrata su cavedio interno. Anche la camera da letto ha affaccio sul cavedio interno. La superficie utile è di circa mq 54,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.150,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 19, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947	Superficie	74,10 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni.		
Descrizione:	<p>SUB 19 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 19 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 5. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il quinto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato a conclusione di un lungo pianerottolo, in prossimità di quello di altra unità immobiliare (Sub 26 Particella 947). L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Il bagno è sprovvisto di apertura finestrata e pertanto è munito di impianto di aerazione forzata. L'unità prospetta sia su Via Del Carmine che su Vico Palazzo. La superficie utile è di circa mq 58,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.300,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 20, Categoria A2, Graffato Particella 948 Sub 7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947	Superficie	56,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni.		
Descrizione:	<p>SUB 20 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i</p>		

	<p>piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 20 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano secondo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 6 - variante) è identificata con il n. 6. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il sesto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Si giunge a tale portoncino dopo aver attraversato una passerella sospesa su cavedio interno realizzata al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Il livello della zona giorno è lievemente più basso rispetto alla parte restante dell'abitazione per la presenza di un gradino. Il bagno è provvisto di apertura finestrata. L'unità prospetta su Vico Palazzo e su cavedio interno. La superficie utile è di circa mq 43,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 945, Sub. 12, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 945	Superficie	98,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni.		
Descrizione:	<p>SUB 12 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 12 (Foglio 37 Particella 945) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano terzo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di</p>		

	Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 8 - variante) è identificata con il n. 3. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il terzo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Tale portoncino è posizionato in prossimità di una passerella sospesa su cavedio interno (cfr. progetto autorizzato C.E. n. 27/2009) al fine di collegare i fabbricati (mappali 945, 947 e 948) in origine indipendenti. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere da letto. I due bagni sono ad aerazione forzata in quanto privi di aperture finestrate. La superficie utile è di circa mq 71,90; l'altezza utile è circa m 2,70. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.700,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 25, Categoria A2, Graffato Particella 948 Sub 9 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947	Superficie	57,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buone condizioni, seppur siano presenti macchie da infiltrazioni.		
Descrizione:	<p>SUB 25 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 25 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano terzo del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti sette unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 8 - variante) è identificata con il n. 6. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'appartamento è difatti il sesto da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. Si giunge a tale portoncino dopo aver attraversato una passerella sospesa su cavedio interno realizzata al fine di collegare il fabbricato centrale (mappale 947) a quelli laterali (mappali 945 e 948), in origine indipendenti. Nel caso specifico tale passerella è posta ad un livello inferiore rispetto al pianerottolo del vano scala; il dislivello è stato superato con la realizzazione anche di tre gradini. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Sono presenti tre gradini tra la zona giorno e la zona notte con servizi. Il bagno è provvisto di apertura finestrata. L'unità prospetta su Vico Palazzo e su cavedio interno. La superficie utile è di circa mq 43,00; l'altezza utile è variabile. I solai sono "piani". La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.720,00

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosa (OR) - Corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 947, Sub. 36, Categoria A2, Graffato Particella 948 Sub 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 947 - Fg. 37, Part. 948	Superficie	104,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buone condizioni.		
Descrizione:	<p>SUB 36 - I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale sono ubicati nel centro urbano di Bosa (OR), uno dei borghi più pittoreschi della Sardegna, dominato dal castello medioevale dei Malaspina e dalle case multicolori lungo la foce del fiume Temo. Bosa è posta sulla costa occidentale della Sardegna, a circa 80 chilometri sia da Sassari che da Oristano, a circa 50 chilometri da Alghero e a circa 170 da Cagliari. I beni in esame comprendono quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile realizzato presumibilmente intorno al 1850. Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010). Il fabbricato deriva dalla aggregazione di edifici preesistenti censiti con le particelle catastali 945, 947 e 948 collegati da passerelle sospese su cavedi ed è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta". Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dallo storico civico 37 (attuale civico 23) del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da elementi decorativi in trachite rossa, disposti sia al piano terra nella parte basamentale a mo' di cornice dei quattro portali, sia ai piani in elevazione nelle cornici delle aperture finestrate, nelle lesene, nelle mensole dei balconcini in ferro battuto e nei cornicioni. La copertura del fabbricato è in gran parte a falde inclinate, protette da manti con tegole in laterizio. L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al Sub 36 (Foglio 37 Particella 947) come abitazione di tipo civile (cat. A/2). Al piano quarto del fabbricato, avente accesso dal civico 37 di Corso Vittorio Emanuele II, sono presenti cinque unità abitative. L'unità in esame è quella che negli elaborati grafici autorizzati (Tav. 10 - variante) è identificata con il n. 1. Il portoncino di ingresso che dà accesso all'abitazione è difatti il primo da sinistra per chi considera il vano scale come riferimento di partenza. L'unità abitativa è composta da soggiorno-angolo cottura, ampio disimpegno, due bagni, due camere da letto ed un ampio e panoramico terrazzo. In realtà la planimetria catastale rileva un'unità immobiliare differente in corrispondenza del disimpegno e di una delle camere da letto. Anche il progetto autorizzato (Tav. 10 - variante C.E. n. 8/2008) rileva uno stato difforme da quanto riscontrato durante il sopralluogo. Nello specifico l'ampio terrazzo prospiciente Vico Palazzo non è presente. Gli elaborati grafici autorizzati individuano chiaramente sia in pianta che in sezione la copertura a tetto del fabbricato (mapp. 948). Il progetto successivo alla C.E. n. 27/2009 invece, quello depositato nel 2021, è relativo al solo posizionamento di quattro lucernari sulla copertura del fabbricato centrale (mapp. 947), seppur lo stesso elaborato grafico allegato evidenzi un terrazzo e non più una copertura a falde. Pertanto, risulta palese per l'unità in esame la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato. La superficie utile è di circa mq 83,00; l'altezza utile è variabile in quanto la copertura è a falde inclinate. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, bar, ristoranti, pizzerie, etc.).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		