

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI ORISTANO
Liquidazione Giudiziale n. 06/2024

IL GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

IL CURATORE: [REDACTED]

ELABORATO:

RELAZIONE PERITALE

SITO:

COMUNE DI BAULADU (OR)
STRADA COMUNALE BAULADU – VILLANOVA TRUSCHEDU

SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE:

[REDACTED]

DATA - 17/04/2025

[REDACTED]

[REDACTED]

D. [REDACTED] **BRUNO CAU** - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA	2
1.1 CONFERIMENTO INCARICO	2
1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI	5
2. RISPOSTA AI QUESITI	5
A. IN COMUNE DI BAULADU	5
A.1. Risposta al quesito 1)	5
A.2. Risposta al quesito 2)	6
A.3. Risposta al quesito 3)	7
A.4. Risposta al quesito 4)	9
A.5. Risposta al quesito 5)	13
A.6. Risposta al quesito 6)	14
A.7. Risposta al quesito 7)	14
A.8. Risposta al quesito 8)	14
A.9. Risposta al quesito 9)	14
A.10. Risposta al quesito 10)	14
A.11. Risposta al quesito 11)	15
A.12. Risposta al quesito 12)	21
A.13. Risposta al quesito 13)	21
A.14. Risposta al quesito 14)	23
A.15. Risposta al quesito 15)	23
3. ALLEGATI	23
4. CONCLUSIONI	23

1. PREMESSA

1.1 CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto [REDACTED]. Bruno Cau - [REDACTED]
[REDACTED], con studio [REDACTED] - in data 05/11/2024 è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 06/2024 della [REDACTED]

L'oggetto dell'incarico è il seguente:

"Il perito, presa visione degli atti e dei documenti della procedura che verranno messi a disposizione dal Curatore e assunte le opportune informazioni, provveda a:

- 1. Verificare, preliminarmente, l'esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura, ulteriori rispetto a quelli oggetto d'incarico, non individuati dal curatore in sede di prima verifica e in caso di esito positivo, riferire immediatamente al curatore, prima di procedere alle ulteriori verifiche;*
- 2. Identificare esattamente gli immobili acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ed accerti se gli immobili risultino o meno accatastati.*
- 3. Descriva previo necessario accesso, gli immobili staggiti indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.).*
- 4. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data dell'apertura della Liquidazione Giudiziale*
- 5. Verifichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 6. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

7. *la verifica che i beni staggiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi ed alleggi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*
9. *verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia.*
10. *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.*
11. *Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
12. *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.*
13. *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenuto conto che trattasi di vendita giudiziaria, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione.*
14. *Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*
15. *Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale (ai fini della dichiarazione di conformità da rilasciarsi da parte del venditore al momento dell'atto di cessione).*

Sulla base dei documenti forniti dal curatore, gli immobili oggetto di perizia sono i seguenti:

A. IN COMUNE DI BAULADU (OR):

- *terreni censiti al N.C.T. al Foglio 15, Particella 1607 Proprietà 1/3;*
- *Particella 1778 Proprietà ½;*
- *Particella 1751 Proprietà 1/1;*

TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

- *Particella 1752 Proprietà 1/1;*
- *Particella 1753 Proprietà 1/1;*
- *Particella 1779 Proprietà 1/1.*

B. IN COMUNE DI CABRAS (OR) alla via Tharros n. 180:

- *, piena proprietà dell'appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.11 cat. A/3;*
- *posto auto scoperto censita Particella 354 sub.5 cat. C/6;*
- *aree urbane cat. F/1 Particella 358 ai sub.2, sub.3 e sub.4 e Particella 354 al sub.15;*
- *terreno censito in comune di CABRAS al N.C.T. al Foglio 64 Particelle 355;*
- *terreno censito in comune di CABRAS al N.C.T. al Foglio 64 Particelle 357;*

C. IN DONIGALA FENUGHEDDU FRAZIONE DI ORISTANO:

- *In via Oristano n. 99B, appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 6 Particella 1824 sub 14, Cat. A/2;*

D. IN DONIGALA FENUGHEDDU FRAZIONE DI ORISTANO:

- *con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, la piena proprietà dei posti auto scoperti censiti al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.15 di Cat. C/6; e l'area urbana censita al Foglio 6, Particella 2072 al sub.1 cat. F/1;*

E. IN ORISTANO:

- *piena proprietà dei terreni censiti al N.C.T. al Foglio 13, Particelle 6499 e 6500;*

F. IN NURACHI (OR):

- *via Giovanni Agnelli n. 3, piena proprietà dei lastrici solari censiti al N.C.E.U. al Foglio 3, Particella 1088 sub.20 e sub. 21, cat. F/5.*

Al sottoscritto veniva concesso, per l'espletamento del suddetto incarico, il termine di giorni 120 prevedendo quindi la consegna degli elaborati peritali entro il 05 marzo 2025.

In data 03/03/2025, in considerazione della complessità dell'incarico, otteneva una proroga dei termini di consegna della perizia di giorni 60.

1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Oggetto della presente relazione peritale, sono i terreni siti in comune di Bauladu (OR) lungo la strada comunale Bauladu – Villanova Truschedu.

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni catastali e quelle ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per mezzo della propria utenza autorizzata al portale SISTER dell’Agenzia delle Entrate.

In data 16/12/2024 ha effettuato il sopralluogo presso i terreni in oggetto, durante il quale ha verificato lo stato dei luoghi e effettuato il rilievo fotografico degli stessi.

In data 13/11/2024 tramite PEC, ha inoltrato la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni al Comune di Bauladu, a cui è stato attribuito il Prot. N.5317 del 15/11/2024.

In data 16/12/2024, ha potuto ritirare presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bauladu il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Come anticipato nel paragrafo precedente, di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti di incarico in relazione ai seguenti immobili

A. IN COMUNE DI BAULADU

- terreni censiti al N.C.T. al Foglio 15, Particelle 1607, 1751, 1752, 1753, 1778 e 1779.

A.1. Risposta al quesito 1)

Verificare, preliminarmente, l'esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura, ulteriori rispetto a quelli oggetto d'incarico, non individuati dal curatore in sede di prima verifica e in caso di esito positivo, riferire immediatamente al curatore, prima di procedere alle ulteriori verifiche.

Sulla base delle ispezioni catastali e di quelle effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è risultato che la società non è proprietaria di altri immobili nel comune di Bauladu (OR) oltre a quelli oggetto di incarico e di seguito descritti: terreni censiti al N.C.T. del comune di Bauladu (OR) al Foglio 15, Particella 1607 per la proprietà di 1/3; Particella 1778 per la proprietà di 1/2; Particella 1751 per la proprietà di 1/1; Particella 1752 per la proprietà di 1/1; Particella 1753 per la proprietà di 1/1; Particella 1779 per la proprietà di 1/1.

A.2. Risposta al quesito 2)

Identificare esattamente gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ed accerti se gli immobili risultino o meno accatastati

Come detto, gli immobili in oggetto sono dei terreni così descritti:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	INTESTATI (attualità)	SUP. CATAST.	QUOTA
Foglio 15, Particella 1607, seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,37, Agrario € 0,29	██████████ - proprietà 1/3. ██████████ - proprietà 1/12. ██████████ - proprietà 1/12. ██████████ - proprietà 1/2.	mq 142	mq 47,33
Foglio 15, Particella 1751, seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,23, Agrario € 0,19	██████████ proprietà 1/1.	mq 90	mq 90
Foglio 15, Particella 1752, seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,23, Agrario € 0,18	██████████ - proprietà 1/1.	mq 89	mq 89
Foglio 15, Particella 1753, seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,23, Agrario € 0,18	██████████ - proprietà 1/1.	mq 88	mq 88
Foglio 15, Particella 1778, seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,37, Agrario € 0,29	██████████ - proprietà 1/2. ██████████ - proprietà 1/4. ██████████ - proprietà 1/4.	mq 29	mq 14,50
Foglio 15, Particella 1779, seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,25, Agrario € 0,20	██████████ - proprietà 1/1.	mq 97	mq 97
	TOTALE	mq 535	mq 425,83

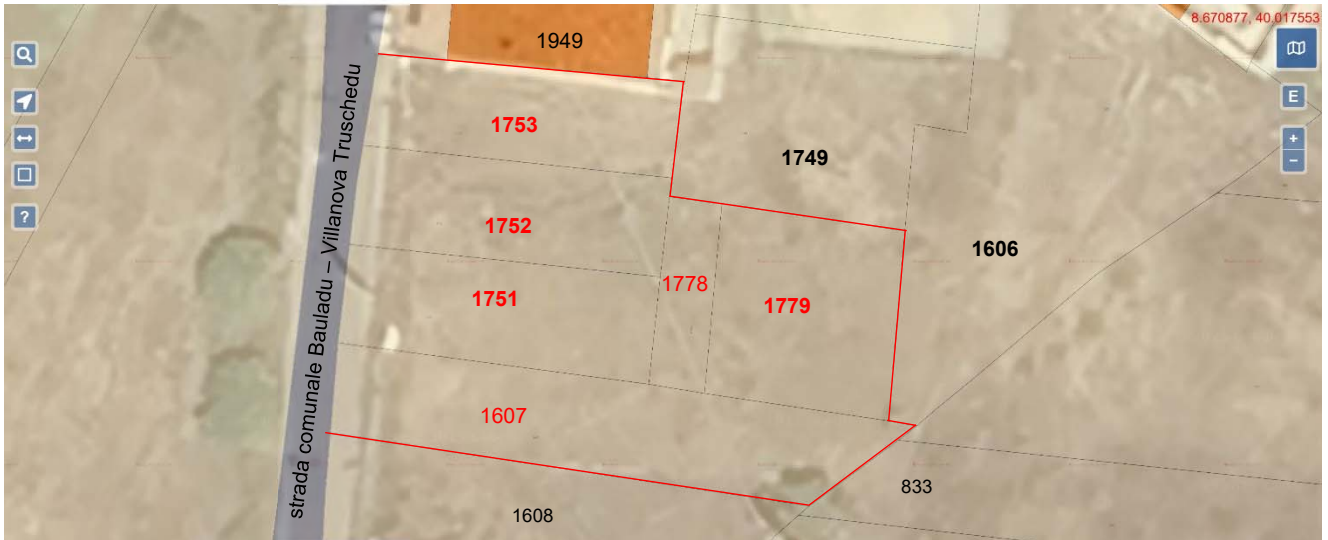
I terreni sono situati in Comune di Bauladu (OR), in zona periferica dell'abitato urbano lungo la strada comunale Bauladu – Villanova Truschedu.

Nel complesso, l'area in oggetto ha una estensione catastale di mq 535 e confina a nord con i terreni censiti al foglio 15 con le particelle 1949 e 1749 (quest'ultima di proprietà ██████████ e ██████████), a ovest con la strada comunale Bauladu – Villanova Truschedu, a sud con la particella 1608 e a est con la particella 1606 (di proprietà ██████████) e, al foglio 16, con la particella 833.

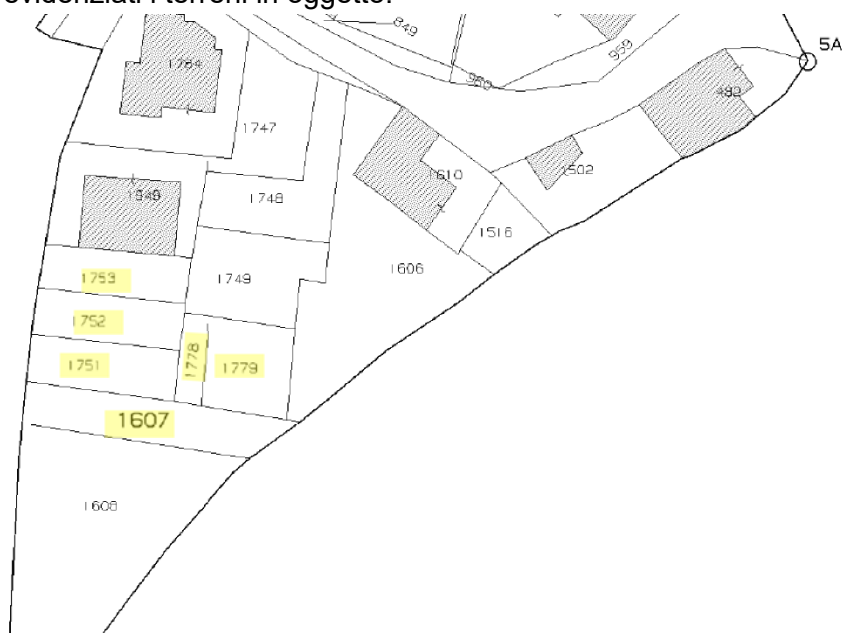
Nell'immagine seguente, viene identificata l'area in cui ricadono i terreni in oggetto:



Nell'immagine seguente, tratta dal sito di TOPOPROGRAM MAPPE, viene sovrapposta la mappa catastale con la vista di Google Earth, individuati i terreni in oggetto e gli identificativi catastali dei confinanti:



Di seguito l'estratto di mappa con evidenziati i terreni in oggetto:



A.3. Risposta al quesito 3)

Descriva previo necessario accesso, gli immobili staggiti indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.)

Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo e delle visure in atti, nella tabella seguente sono descritti sinteticamente i terreni in oggetto, siti in comune di Bauladu (OR):

TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.	SUP. TOTALE	QUOTA	DESCRIZIONE
Foglio 15, Particella 1607 , seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,37, Agrario € 0,29	mq 142	mq 47,33	Terreno pianeggiante incolto, privo di manufatti, con affaccio diretto sulla strada comunale.
Foglio 15, Particella 1751 , seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,23, Agrario € 0,19	mq 90	mq 90	Terreno pianeggiante incolto, privo di manufatti, con affaccio diretto sulla strada comunale.
Foglio 15, Particella 1752 , seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,23, Agrario € 0,18	mq 89	mq 89	Terreno pianeggiante incolto, privo di manufatti, con affaccio diretto sulla strada comunale.
Foglio 15, Particella 1753 , seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,23, Agrario € 0,18	mq 88	mq 88	Terreno pianeggiante incolto, privo di manufatti, con affaccio diretto sulla strada comunale.
Foglio 15, Particella 1778 , seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,37, Agrario € 0,29	mq 29	mq 14,50	Terreno pianeggiante incolto, privo di manufatti, non direttamente confinante con la strada comunale.
Foglio 15, Particella 1779 , seminativo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,25, Agrario € 0,20	mq 97	mq 97	Terreno pianeggiante incolto, privo di manufatti, non direttamente confinante con la strada comunale.
	mq 535	mq 425,83	

Fronte strada comunale Bauladu – Villanova Truschedu, i terreni sono delimitati mediante muro a secco di pietra basaltica, internamente risulta installata una recinzione con rete metallica di circa un metro sorretta da barre di ferri tondi che marca in modo provvisorio i limiti di proprietà e una sorta di strada interna che dovrebbe corrispondere alle particelle catastali 1607 e 1778, create per consentire l'accesso alle particelle 1779 (intera proprietà di [REDACTED]), 1749 (intera proprietà di [REDACTED]) e 1606 (intera proprietà di [REDACTED]).

Di fatto, non essendo materializzati e definiti con riferimenti certi i limiti dei terreni in oggetto, il confine esatto degli stessi dovrà essere individuato mediante rilievo topografico strumentale, non oggetto del presente incarico.

Sui terreni non gravano vincoli artistici, storici, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali e di usi civici.

Di seguito alcune immagini dei terreni, mentre si rimanda all'allegato A.1 per il rilievo di dettaglio:





A.4. Risposta al quesito 4)

Verifici la proprietà dei beni in capo al debitore, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento.

Sulla base delle ispezioni effettuate, di seguito si riportano in ordine cronologico gli atti di provenienza degli immobili:

- **Trascrizione del 27/10/2008, Reg. Gen. 7965, Reg. Part. 5629:** Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], del 16/10/2008, Rep. 35405/14396.

Favore:

- [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/12

- [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/12

Contro:

- [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

IMMOBILI, in Bauladu:

- Unità negoziale n. 1: al N.C.T. al F.15, Part. 1749;
- Unità negoziale n. 3: al N.C.T. al F.15, Part. 1778;
- Unità negoziale n. 3: al N.C.T. al F.15, Part. 1607;

Sez. D ulteriori informazioni:

CON IL ROGITO LA SOCIETA' " [REDACTED] HA DICHIARATO DI VENDERE, CON OGNI OBBLIGO DI LEGGE, AI SIGNORI [REDACTED], CHE, IN COMUNE, PRO INDIVISO E PER QUOTE UGUALI, HANNO ACCETTATO ED ACQUISTATO, LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA' DEI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BAULADU, COME APPRESSO DESCRITTI:

A) APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE, RICADENTE IN ZONA "B" SOTTOZONA "B2" ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTERNO, DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 137 (CENTOTRENTASETTE), CONFINANTE CON PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE PER DUE LATI E CON IMMOBILE DI CUI ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). DETTO IMMOBILE E' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAULADU (CODICE A721) AL FOGLIO 15, MAPPALE 1749, DI ARE 1.37, REDDITO DOMINICALE EURO 0,35, REDDITO AGRARIO EURO 0,28. AI FINI DELLA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA CHE IL MAPPALE 1749 E' DERIVATO DAL MAPPALE 1746, DI ORIGINARIE ARE 10.12, A SUA VOLTA DERIVATO DAI MAPPALI, 1602, 1603, 1604 E 1605, IN VIRTU' DEL FRAZIONAMENTO N.106594.1/2008 DEL 4 GIUGNO 2008.

B) QUOTA IDEALE PARI AD 1/2 (UN MEZZO) DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO ADIBITO A STRADA, RICADENTE IN ZONA "B" SOTTOZONA "B2" ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTERNO, DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 29 (VENTINOVE), CONFINANTE CON PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE PER TRE LATI. DETTO IMMOBILE E' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAULADU (CODICE A721) AL FOGLIO 15, MAPPALE 1778, DI CENTIARE 29, REDDITO DOMINICALE EURO 0,07, REDDITO AGRARIO EURO 0,06. AI FINI DELLA CONTINUITA' CATASTALE SI E' PRECISATO CHE IL MAPPALE 1778 E' DERIVATO DAL MAPPALE 1750 DI ORIGINARIE ARE 1.26, IN VIRTU' DEL FRAZIONAMENTO N.179639.1/2008 DEL 14 OTTOBRE 2008, A SUA VOLTA DERIVATO DAI MAPPALI, 1602, 1603, 1604 E 1605, IN VIRTU' DEL FRAZIONAMENTO N.106594.1/2008 DEL 4 GIUGNO 2008, SOPRA CITATO.

C) QUOTA IDEALE PARI AD 1/6 (UN SESTO) DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO ADIBITO A STRADA, RICADENTE IN ZONA "B" SOTTOZONA "B2" ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTERNO, DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 142 (CENTOQUARANTADUE), CONFINANTE CON IMMOBILE DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A), CON PROPRIETA' [REDACTED] E CON PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE. DETTO IMMOBILE E' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAULADU (CODICE A721) AL FOGLIO 15, MAPPALE 1607, DI ARE 1.42, REDDITO DOMINICALE EURO 0,37, REDDITO AGRARIO EURO 0,29. AI FINI DELLA VOLTURA CATASTALE SI E' PRECISATO CHE I MAPPALI SOPRA CITATI RISULTANO ESATTAMENTE INTESSTATI ALLA DITTA CATASTALE DELLA PARTE VENDITRICE, CON LE PRECISAZIONI DI CUI IN APPRESSO:

- IL MAPPALE 1778, ALL'ESITO DELLA VENDITA AVRA' LA SEGUENTE INTESSTAZIONE CATASTALE: - [REDACTED] IN RAGIONE DI UNA QUOTA IDEALE PARI A 2/4 (DUE QUARTI); - [REDACTED], IN RAGIONE DI UNA QUOTA IDEALE PARI AD 1/4 (UN QUARTO); - [REDACTED], IN RAGIONE DI UNA QUOTA IDEALE PARI AD 1/4 (UN QUARTO);

- IL MAPPALE 1607, ALL'ESITO DELLA VENDITA AVRA' LA SEGUENTE INTESSTAZIONE CATASTALE: - [REDACTED] IN RAGIONE DI UNA QUOTA IDEALE PARI A 1/12 (UN DODICESIMO); - [REDACTED], IN RAGIONE DI UNA QUOTA IDEALE PARI A 1/12 (UN DODICESIMO); - [REDACTED] IN RAGIONE DI UNA QUOTA IDEALE PARI A 6/12 (SEI DODICESIMI); - [REDACTED], IN RAGIONE DI UNA QUOTA IDEALE PARI A 4/12 (QUATTRO DODICESIMI).

- **Trascrizione del 20/03/2008, Reg. Gen. 1911, Reg. Part. 1323:** Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 06/03/2008, Rep. 33831/13156.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, per la quota di 1/1, in Bauladu:

- al N.C.T. al F.15, Part. 1602;
- al N.C.T. al F.15, Part. 1603;
- al N.C.T. al F.15, Part. 1604;
- al N.C.T. al F.15, Part. 1605;

IMMOBILI, per la quota di 1/2, in Bauladu:

- al N.C.T. al F.15, Part. 1607;

Sez. D ulteriori informazioni:

CON IL ROGITO LA SIGNORA [REDACTED], HA DICHIARATO DI VENDERE, CON OGNI OBBLIGO DI LEGGE, ALLA SOCIETA' [REDACTED], CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA' DEI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BAULADU, COME APPRESSO DESCRITTI:
A) APPEZZAMENTO DI TERRENO RICADENTE IN ZONA "B" SOTTOZONA "B2", ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTERNO, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 1012 (MILLEDODICI), CONFINANTE NEL SUO INSIEME CON VIA PUTZIGHEDDU, PROPRIETA' [REDACTED] E [REDACTED]. DETTO IMMOBILE E' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAULADU AL FOGLIO 15, MAPPALI: - 1602, DI ARE 2.65, R.D. EURO 0,68, R.A. EURO 0,55; - 1603, DI ARE 2.98, R.D. EURO 0,77, R.A. EURO 0,62; - 1604, DI ARE 2.24, R.D. EURO 0,58, R.A. EURO 0,46; - 1605, DI ARE 2.25, R.D. EURO 0,58, R.A. EURO 0,46;
B) QUOTA IDEALE PARI AD 1/2 (UN MEZZO) DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO ADIBITO A STRADA, RICADENTE IN ZONA "B" SOTTOZONA "B2", ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTERNO, CONFINANTE CON STRADA, PROPRIETA' [REDACTED] E [REDACTED]. DETTO IMMOBILE E' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAULADU AL FOGLIO 15, MAPPALE 1607, DI ARE 1.42, R.D. EURO 0,37, R.A. EURO 0,29.

AI FINI DELLA CONTINUITA' CATASTALE SI E' PRECISATO CHE I MAPPALI SOPRA CITATI SONO DERIVATI DAL MAPPALE 1518 IN VIRTU' DEL TIPO DI FRAZIONAMENTO IN PIANTA N.204333.1/2007 DEL 19 OTTOBRE 2007 PROTOCOLLO N.OR0204333, A SUA VOLTA DERIVATO DAL MAPPALE 859, EX MAPPALE 518/A, DERIVATO DAL MAPPALE 518.

AI FINI DELLA VOLTURA CATASTALE SI E' PRECISATO CHE I MAPPALI SOPRA CITATI SONO ESATTAMENTE INTESATATI ALLA DITTA CATASTALE DELLA PARTE VENDITRICE UNITAMENTE AL SIGNOR [REDACTED], COME MEGLIO RISULTA DALLA DIVISIONE DI CUI AL TITOLO I DEL ROGITO CHE SI TRASCRIVE.

SEMPRE AI FINI DELLA VOLTURA CATASTALE LE PARTI HANNO FATTO RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DEI SEGUENTI TITOLI:

- LA SUCCESSIONE LEGITTIMA ALLA SIGNORA [REDACTED] IL GIORNO [REDACTED] E [REDACTED] (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA IN ORISTANO AL N.45 VOL.926);

- L'ATTO DI DIVISIONE DI CUI AL TITOLO I DEL ROGITO CHE SI TRASCRIVE.

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Repertorio dell'atto notarile 33831/13156 Data dell'atto 06/03/2008

Rogante NOTAIO [REDACTED]

ATTO DI DIVISIONE

- LA SUCCESSIONE LEGITTIMA ALLA [REDACTED] E [REDACTED] (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA IN ORISTANO AL N.45 VOL.926);

Gli immobili sopra indicati hanno originato, all'attualità, i seguenti:

- Terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 15, Mappali 1751, 1752, 1753 1778, 1779 e 1607.

Pertanto, come dichiarato negli atti di cui sopra e verificato dalle visure catastali, le particelle **1778 e 1779** sono state originate dal FRAZIONAMENTO del 14/10/2008 Pratica n. OR0179639 in atti dal 14/10/2008 (n. 179639.1/2008) con cui è stata soppressa la particella 1750.

Le particelle 1750, **1751, 1752 e 1753** (oltre altre) sono state originate dal FRAZIONAMENTO del 04/06/2008 Pratica n. OR0106594 in atti dal 04/06/2008 (n. 106594.1/2008), da cui è stato soppressa la particella 1746.

A sua volta, la particella 1746 è stata originata dalla Variazione del 04/06/2008 Pratica n. OR0106594 in atti dal 04/06/2008 (n. 106594.1/2008) dalla quale sono state sopresse le particelle **1602, 1603, 1604 e 1605.**

TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

La situazione degli intestati fino al 06/03/2008 relativamente alle particelle 1602, 1603, 1604, 1605 risulta:

- [REDACTED] Proprieta' 1/1;

mentre la situazione degli intestati relativamente alla particella 1607 risulta a:

- [REDACTED] Proprieta' 1/2;

- [REDACTED] Proprieta' 1/2;

sulla base del seguente atto:

- **Trascrizione del 20/03/2008, Reg. Gen. 1910, Reg. Part. 1322:** ATTO DI DIVISIONE a rogito del Notaio [REDACTED] del 06/03/2008, Rep. 33831/13156.

Favore:

[REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

[REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 3: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Contro:

[REDACTED]
- Relativamente a tutte le unità negoziali: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

[REDACTED]
- Relativamente a tutte le unità negoziali: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

IMMOBILI, in Bauladu:

unità negoziale n. 1:

- al N.C.T. al F.15, Part. 1602;
 - al N.C.T. al F.15, Part. 1603;
 - al N.C.T. al F.15, Part. 1604;
 - al N.C.T. al F.15, Part. 1605;
- omissis...

unità negoziale n. 3:

- al N.C.T. al F.15, Part. 1607;
- omissis...

Le particelle 1599, 1600, 1601, **1602, 1603, 1604, 1605**, 1606, **1607**, 1608 e 1609 sono state originate/variate con il FRAZIONAMENTO del 19/10/2007 Pratica n. OR0204333 in atti dal 19/10/2007 (n. 204333.1/2007) e sono state soppresse le particelle **1518** e 1556.

Le particelle 1516, 1517 e **1518** sono state originate dal FRAZIONAMENTO del 08/06/2005 Pratica n. OR0071376 in atti dal 08/06/2005 (n. 71376.1/2005) da cui è stata soppressa la particella 859.

A sua volta, le particelle 859 e 860 sono state originate dal FRAZIONAMENTO del 11/11/1993 Pratica n. OR0070291 in atti dal 06/06/2005 (IST.PROT.69181) (n. 2053.1/1993) da cui è stata soppressa la particella **518**.

- **Trascrizione del 29/07/2002, Reg. Gen. 8283, Reg. Part. 7240:** ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI ORISTANO, VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO, del 12/12/1999, Rep. 838.

Favore:

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 3: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

..... Omissis ..

IMMOBILI, in Bauladu:

- Unità negoziale n. 3: al N.C.T. al F.15, Part. **518**;

..... Omissis ..

La proprietà dalla sig.ra [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½ e [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½ è pervenuta a seguito di SUCCESSIONE LEGITTIMA alla signora [REDACTED] e [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata in Oristano al n.45 vol.926, trascritta in Oristano in data 16 novembre 2002 ai nn.10485/8969 e accettazione tacita d'eredità trascritta in Oristano in data 18 gennaio 2007 ai nn.360/176).

Con la RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/02/2008 - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 810.1/2008 - Pratica n. OR0034326 in atti dal 26/02/2008, la situazione degli intestati è stata corretta come segue:

[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½;

[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½.

Le note delle iscrizioni e trascrizioni sono contenute nell'allegato A.3

A.5. Risposta al quesito 5)

Verifichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento.

I terreni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

A.6. Risposta al quesito 6)

Verifici l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sugli immobili non risultano formalità, vincoli o oneri.

A.7. Risposta al quesito 7)

la verifica che i beni staggiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

A.8. Risposta al quesito 8)

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi ed alleggi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto (le note sintetiche sono contenute nell'allegato A.3):

- **Trascrizione del 22/10/2024, Reg. Gen. 6379, Reg. Part. 5340: ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI ORISTANO, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, del 14/08/2024, Rep. 20/2024.**

Favore:

[REDACTED]

IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Contro:

[REDACTED]

A.9. Risposta al quesito 9)

Verifici se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia.

Sui terreni in oggetto non sono presenti fabbricati.

A.10. Risposta al quesito 10)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

Sui terreni in oggetto non sono presenti fabbricati.

A.11. Risposta al quesito 11)

Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per i terreni in oggetto è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dal comune di Bauladu in data 02/12/2024.

Sulla base di quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bauladu, si può stabilire quanto segue:

Foglio: 15 Particella: 1607

Piano Urbanistico Comunale di Bauladu - Ricompreso all'interno delle aree:

B2, Zona di completamento residenziale esterno (Articoli: 15, 17);

E5r, Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale - aree di rispetto in prossimità dell'abitato (Articoli: 32, 37);

PAI Frana art.8 - Bauladu

Ricompreso all'interno delle aree:

Hg0, Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali;

PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI_PGRA) - Rev. 2023

Mosaicatura del PAI (DPGR 6712006 e smi) e studi comunali:

Hg0, Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali;

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Ricompreso all'interno delle aree:

Colture erbacee specializzate, Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30).

Foglio: 15 Numero: 1751 - 1752 - 1753 - 1778 - 1779

Piano Urbanistico Comunale di Bauladu - Ricompreso all'interno delle aree:

B2, Zona di completamento residenziale esterno (Articoli: 15, 17);

PAI Frana art.8 - Bauladu

Ricompreso all'interno delle aree:

Hg0, Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali;

PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI_PGRA) - Rev. 2023

Mosaicatura del PAI (DPGR 6712006 e smi) e studi comunali:

Hg0, Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali;

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Ricompreso all'interno delle aree:

Colture erbacee specializzate, Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30).

Di seguito si riportano gli articoli 15 e 17 del Piano Urbanistico Comunale di Bauladu, riferiti alla zona di interesse:

15 - Zona B – Di Completamento - Disposizioni Generali

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee.

La zona di completamento é pertanto suddivisa nelle sottozone:

Sottozona B1

Sottozona B2

È in generale consentito attuare gli interventi non in contrasto con la normativa specifica della sottozona anche per concessione o autorizzazione singola.

Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o dallo strumento urbanistico attuativo.

Nelle aree inedificate sulle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui al successivo comma, secondo le più idonee destinazioni d'uso.

Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, cedere alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile potrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale.

Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste ed inquinanti, e comunque secondo i punti a-b-c-e-f dell'art. 8:

Destinazioni residenziali

a.1 Residenziale abitativa

a.2 Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)

a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale

a.4 Residenziale legata ad attività produttive o del terziario.

b) Destinazioni complementari alla residenziali

b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici) o urbane;

b2 Uffici o studi privati

b3 Uffici pubblici di livello urbano

b4 Uffici pubblici di livello sovraurbano

b5 Banche

b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri), escluso attività moleste;

b7 Autorimesse e depositi veicolari privati

b8 Autorimesse pubbliche

c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali c1 Asili

c2 Scuole

c3 Biblioteche, musei

c4 Attrezzature culturali e ricreative

c5 Teatri, cinema, oratori

c6 Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)

c7 Attrezzature religiose

c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)

e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero

e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)

e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)

e.4 Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)

e.6 Agriturismo, turismo rurale e simili

e.7 Punti di ristoro

f) Destinazioni sanitarie

f.1 Ambulatori pubblici e privati

f.2 Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)

f.3 Attrezzature sanitarie pubbliche

Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona.

L'unità minima di intervento per l'attuazione (art. 27 L.R. N° 45/89) coincide con l'estensione di ogni singolo comparto, individuato nella Tav. CU5.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato ed il recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già preesistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6,00.

Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitùdi uso pubblico.

Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media di quelli preesistenti nella zona, ad eccezione di quella relativa ad edifici che formino oggetto di piani attuativi. Essa comunque è determinata in funzione del numero dei piani ammessi, come indicato nella Tabella dei Tipi Edilizi

Sul fronte strada l'altezza degli edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano.

L'altezza minima non potrà essere inferiore a metri 3.20, e sarà misurata dal piano viabile (o dal marciapiede se esistente) per gli edifici a filo strada, e dal piano di sistemazione del terreno che lo collega con la strada per gli edifici arretrati.

Se la costruzione é in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

Fanno eccezione gli edifici che formino oggetto di piano esecutivo con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno 8 metri; la distanza minima dai confini non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 4.00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi.

Comunque i cortili (esclusi quelli fronte strada) dovranno avere dimensioni minime mai inferiori a metri 4.00.

Il rapporto di copertura si calcola sulla superficie effettiva, rimanente al netto degli arretramenti stradali.

E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni. Le pareti non finestrate avranno distacco minimo di 4,00metri da altra parete non finestrata.

Le recinzioni a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare i metri 2.00 dal piano di campagna o stradale.

I muri di confine non potranno superare l'altezza di metri 2.40, misurati a partire dalla quota di spiccatto maggiore quando il terreno presenti un dislivello in corrispondenza delle facce contrapposte della muratura di recinzione.

Le coperture dei fabbricati saranno costituite da tetti a due falde inclinate con pendenza minima del 25% e imposta non sopraelevata rispetto al piano di estradosso dell'ultimo solaio.

La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di zona riportate nella tabella dei Tipi Edilizi.

Non sono ammessi manufatti su pilotis, ma si dovrà prevedere quanto più possibile conservare le tipologie locali.

Nel caso di predisposizione di Piano Particolareggiato é data a questo strumento urbanistico la facoltà e l'obbligo di reperire al suo interno le aree minime necessarie per fare fronte al maggiore fabbisogno di standards urbanistici causati dall'eventuale aumento di indice.

In caso di demolizione di edifici con densità superiore a quelle previste per le singole sub-zone, la loro ricostruzione può superare i limiti di zona fino a un massimo del 70% del volume preesistente.

17 - Zona B - Sottozona B2 - Residenziale Di Completamento Esterno

S'identifica, in misure minore, con la parte del centro urbano pressoché compiutamente edificato e definito sotto il profilo urbanistico, caratterizzata da preesistenze tradizionali che, seppure isolate, insistono in un tessuto viario urbano consolidato sviluppatosi dalla seconda metà dell' 800, e caratterizzato da costruzioni a uno o due piani fuori terra a schiera, che hanno subito recenti interventi in disarmonia con l'edificio e col contesto ambientale di riferimento (salvo casi isolati di architetture sostanzialmente intatte), e, in misura maggiore, con la parte del centro urbano sviluppatosi a partire dalla prima metà degli anni sessanta caratterizzato da un impianto urbanistico già definito ed in prevalenza edificato, su maglie parallele/ortogonali.

Si applicano le disposizioni generali di Zona B (art.15) nel rispetto dei parametri indicati nella tabella dei Tipi Edilizi, e delle disposizioni seguenti.

Per l'edificazione si avrà un indice di fabbricabilità fondiaria di $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (4,00 con Piano Particolareggiato), rapporto di copertura max 3/5 nelle nuove costruzioni o ricostruzioni, quella preesistente negli altri casi anche se maggiore di 3/5. L'altezza degli edifici sarà pari a quella degli edifici preesistenti o non superiore alla media di quelli circostanti, e comunque non maggiore di m 7,00 misurata sul lato aggettante la via pubblica.

- Gli edifici, per gli ambiti più antichi, sono di norma sul filo strada del tipo a schiera, e sul confine di proprietà. Per contro se esistenti sono ammesse pareti murarie, anche oggetto di intervento, sino a distanze minime stabilite dal Codice Civile. In caso di arretramento dal confine la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 8,00. Per gli ambiti più recenti (ed esterni) invece gli edifici sono di norma isolati nel lotto, ed in tal caso se su parere della Commissione Edilizia, non sussistono condizioni preesistenti e contrastanti le case saranno arretrate di m 3.00 dal filo stradale. Sono ammesse costruzioni anche sul confine di proprietà. In caso di arretramento dal confine la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 8.00. La distanza minima dai confini di pareti finestrate non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 4.00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi.

Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m 2.00. Sono da considerare cieche anche le pareti con luci o quelle altre aperture che non siano da considerare vedute. Sono ammessi distacchi tra edifici sino ad un minimo di metri 4,00 quando le pareti prospettanti siano cieche.

-Nel caso di edifici isolati nel lotto il confine su filo strada dovrà essere sistemato col tipo di recinzione a giorno. Se la richiesta non risulta conforme la stessa dovrà essere esaminata dalla C.E.C. la quale esprimerà un parere sulla base della documentazione addetta.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza (qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile) è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per soluzione tecnica inaccettabile s'intende quella per cui, senza la deroga per le distanze minime, non sia possibile raggiungere il 70% della volumetria potenziale riferita all'intera area ed il 40% della superficie coperta del lotto.

L'area antistante potrà essere destinata a parcheggio e verde privato.

Ogni nuovo edificio residenziale (nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, trasformazione) deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 m^2 ogni 10 m^3 di costruzione, inteso come spazio unitario effettivamente utilizzabile in cui almeno 18 m^2 devono risultare coperti con volume integrato nell'edificio principale. Nei casi di intervento, ove prevale la necessità di salvaguardia dell'edificio di impronta storica rilevante, il posto auto si ritiene soddisfatto da aree individuate su spazi pubblici effettivamente utilizzabili nelle immediate vicinanze. Anche nel caso di nuovi edifici residenziali in caso di impossibilità tecnica o funzionale il posto auto può ricavarsi su altre aree private in esubero del centro abitato; in tale caso il concedente deve allegare apposita dichiarazione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino negli indici di fabbricabilità e non superino l'altezza di m 2.20, anche costruite sul confine di proprietà.

Le costruzioni dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale e delle architetture spontanee o comunque non in contrasto con quelle preesistenti, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole laterizie ma sono ammesse anche tegole in cemento colorato rosso, pannelli metallici rosso o similare escludendosi l'uso dell'amianto-cemento,; sono ammesse coperture piane a terrazza solo negli spazi interni delle aree inedificate; se prospettanti sulla pubblica via dovranno prevedersi elementi di abbellimento al fine di introdurre felicemente la nuova volumetria nel contesto dell'arredo urbano circostante. Tali coperture saranno a tetto, a due o più falde, per quanto possibile contrapposte, dovranno raccordarsi o armonizzarsi al profilo degli edifici adiacenti.

Per contro, se esistenti, non è consentita la eliminazione delle tipologie costruttive tradizionali tipiche (edifici a filo strada, prospetti in pietra a vista, modanature basaltiche, cornicioni, ecc.), prefigurandosi un grado di tutela anche su singolo edificio. Dovrà essere garantita perlomeno una riproposizione tipologica dello stile costruttivo preesistente.

Esternamente, negli edifici a filo strada, è consentito esclusivamente l'uso di infissi in legno, alluminio anodizzato elettro colore nero – grigio scuro- terra verde scuro, comprensivi degli elementi di oscuramento non apribili comunque verso l'esterno, tipo scurini interni o avvolgibili. Non è altresì consentito disporre gli organi di oscuramento sul filo murario esterno. Gli avvolgibili oltre che in legno o alluminio possono essere previsti in PVC color grigio scuro o verde scuro o legno al fine di uniformare e tipizzare l'aspetto di tali infissi.

Il ferro può usarsi esclusivamente nei cancelli o portoni di accesso ad autorimesse, giardini e locali accessori, nonché nei balconi e nelle verande, purché lavorato artigianalmente nel modo tradizionale locale e verniciato nei colori nero o verde scuro. Potrà usarsi anche negli esercizi commerciali e similari sul tipo cancellate a maglia verniciati nero. Sono ammessi sempre in ferro verniciato nero le grate di sicurezza nei vani finestre.

Nel caso vengano usati avvolgibili in acciaio zincato, dovranno essere verniciati ancora con colori aventi cromature scure della famiglia delle terre (nero, grigio scuro, verde scuro).

Nel caso di edifici a filo strada non è ammesso che porte, portoni, serrande siano collocate esternamente o comunque apribili verso l'esterno.

Gli intonaci che dovranno essere del tipo fratazzato a grana media o grossa con pitture o rivestimenti ecologici a base di grassello, oppure pre colorate con scelta cromatica tipica del posto (famiglia delle terre tipo grigio, oca-rosso tenue, sabbia calcare, cotto-tenue, verde-tenue) con esclusione dei colori forti. Sono ammesse le pitture e rivestimento a base di quarzo. Lo stesso disegno complessivo dei prospetti, sagome volumetriche, dovranno uniformarsi alle tipologie storicizzate della zona.

Per i dettagli delle norme e prescrizioni relative ai terreni in oggetto si rimanda al certificato di destinazione urbanistica contenuto nell'allegato A.4.

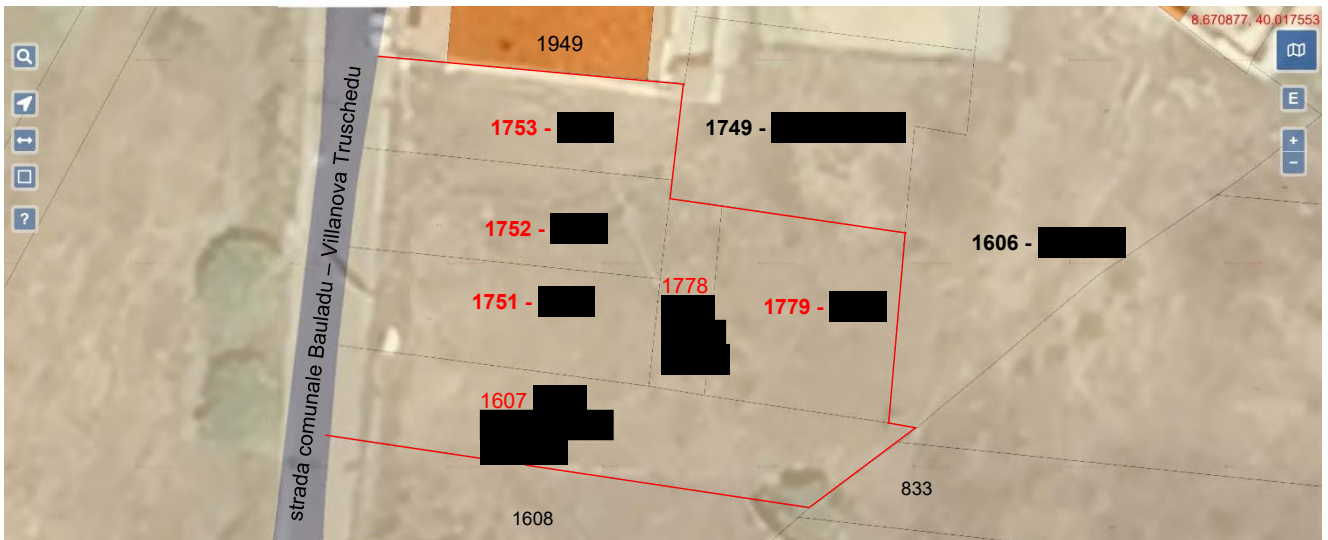
A.12. Risposta al quesito 12)

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Come illustrato nei paragrafi precedenti, le Particelle 1751, 1752, 1753 e 1779 sono intestate per l'intera proprietà alla società in liquidazione.

Viceversa, a seguito di frazionamenti del 2007, è stata creata la particella 1607 intestata alla [REDACTED] a [REDACTED] e a [REDACTED] e la particella 1778 alla [REDACTED] e a [REDACTED] tali particelle in comproprietà tra i proprietari confinanti sono state create per consentire l'accesso ai vari lotti.

Per maggiore chiarezza espositiva, nell'immagine seguente si riportano i terreni in oggetto e i diversi proprietari:

**A.13. Risposta al quesito 13)**

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenuto conto che trattasi di vendita giudiziaria, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione.

I beni in oggetto sono dei terreni edificabili ricadenti in zona omogenea B2 *Zona di completamento residenziale esterno* del comune di Bauladu.

Come descritto nei paragrafi precedenti, a seguito di frazionamenti sono stati creati lotti di terreno di proprietà esclusiva e porzioni di terreno in comproprietà tra i proprietari confinanti al fine di consentire l'accesso ai vari lotti.

Il futuro acquirente dovrà acquisire sia i beni di proprietà esclusiva della società fallita che le quote delle porzioni di terreno in comproprietà con i confinanti necessarie all'accesso alle varie proprietà.

Pertanto, gli immobili in oggetto dovranno essere venduti in un lotto unico composto dai terreni censiti al N.C.T. del comune di Bauladu (OR) al Foglio 15, Particella1607 per la proprietà di 1/3; Particella1778 per la proprietà di 1/2; Particella 1751 per la proprietà di 1/1; Particella 1752 per la proprietà di 1/1; Particella 1753 per la proprietà di 1/1; Particella 1779 per la proprietà di 1/1, della superficie catastale pari a mq 425,8 (quota [REDACTED]).

L'indagine di mercato di terreni edificabili in comune di Bauladu ha consentito di stabilire il valore commerciale unitario nel range tra €/mq 50,00 e 55,00.

In considerazione della posizione rispetto al contesto urbano (a circa 200 metri dal centro storico), della qualità dei terreni e della giacitura pressoché pianeggiante, si considera il valore commerciale unitario di riferimento pari a €/mq 55,00.

Nella valutazione del valore commerciale dei terreni in oggetto, si considera un deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, pari al 10% del valore commerciale del bene.

Pertanto, per la determinazione del valore commerciale dei terreni in oggetto si applicherà la seguente formula:

$$V_{com} = V_u \times (1 - D) \times S_{cat}$$

Dove:

V_u è il valore commerciale unitario della superficie di terreno pari a €/mq 55,00.

D è il deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, pari al 10% del valore commerciale del bene.

S_{cat} è la quota della superficie catastale dei terreni di proprietà della società in liquidazione, pari a mq 425,8.

Applicando la precedente formula risulta:

$$V_{com} \quad \text{€/mq } 55,00 \times (1 - 0,1) \times \text{mq } 425,8 = \quad \text{€ } 21.078,75$$

In conclusione, il valore di mercato del LOTTO UNICO composto dai terreni censiti al N.C.T. del comune di Bauladu (OR) al Foglio 15, Particella1607 per la proprietà di 1/3, Particella1778 per la proprietà di 1/2, Particella 1751 per la proprietà di 1/1, Particella 1752 per la proprietà di 1/1, Particella 1753 per la proprietà di 1/1, Particella 1779 per la proprietà di 1/1, è pari a (arrotondato): **€ 21.000,00 (Euro ventunomila/00)**

A.14. Risposta al quesito 14)

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo fotografico dei terreni in oggetto, contenuto nell'allegato A.1.

Attraverso l'ispezione telematica degli archivi dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate sono state acquisite le visure catastali al N.C.T., l'estratto di mappa e le ispezioni ipotecarie, le cui copie sono contenute negli allegati A.2 e A.3.

A.15. Risposta al quesito 15)

Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale (ai fini della dichiarazione di conformità da rilasciarsi da parte del venditore al momento dell'atto di cessione).

Come descritto nei paragrafi precedenti, gli immobili in oggetto sono dei terreni la cui descrizione catastale risulta conforme allo stato di fatto.

3. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- Allegato A.1: Rilievo fotografico.
- Allegato A.2: Documentazione Catastale.
- Allegato A.3: Ispezioni Ipotecarie.
- Allegato A.4: Certificato di Destinazione Urbanistica.

4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione e con numero quattro allegati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato.

Lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o necessità.

Oristano, 17 aprile 2025

Il C.T.U.

