

COMMITTENTE:

**TRIBUNALE DI ORISTANO**  
***Liquidazione Giudiziale n. 06/2024***

IL GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

IL CURATORE: [REDACTED]

ELABORATO:

***RELAZIONE PERITALE***

SITO:

***CABRAS (OR) - VIA THARROS N. 180***

SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE:

[REDACTED]

DATA - 17/04/2025

Il C.T.U. [REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED] BRUNO CAU - S [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
------------	---

**INDICE**

<b>1. PREMESSA</b> .....	2
<b>1.1 CONFERIMENTO INCARICO</b> .....	2
<b>1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI</b> .....	5
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	6
<b>B. IN COMUNE DI CABRAS</b> .....	6
<b>B.1. Risposta al quesito 1)</b> .....	6
<b>B.2. Risposta al quesito 2)</b> .....	7
<b>B.3. Risposta al quesito 3)</b> .....	12
<b>B.4. Risposta al quesito 4)</b> .....	22
<b>B.5. Risposta al quesito 5)</b> .....	23
<b>B.6. Risposta al quesito 6)</b> .....	23
<b>B.7. Risposta al quesito 7)</b> .....	24
<b>B.8. Risposta al quesito 8)</b> .....	24
<b>B.9. Risposta al quesito 9)</b> .....	29
<b>B.10. Risposta al quesito 10)</b> .....	29
<b>B.11. Risposta al quesito 11)</b> .....	30
<b>B.12. Risposta al quesito 12)</b> .....	31
<b>B.13. Risposta al quesito 13)</b> .....	31
<b>B.14. Risposta al quesito 14)</b> .....	36
<b>B.15. Risposta al quesito 15)</b> .....	36
<b>3. ALLEGATI</b> .....	36
<b>4. CONCLUSIONI</b> .....	37

## **1. PREMESSA**

### **1.1 CONFERIMENTO INCARICO**

Il sottoscritto [REDACTED] Bruno Cau - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della [REDACTED] [REDACTED], con studio professionale [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 staggiati 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 seguenti immobili (con riferimento all'elenco precedente) intestati alla società in liquidazione giudiziale:

*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;*

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni catastali e quelle ipotecarie per mezzo della propria utenza autorizzata al portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

Nelle date del 16/12/2024 e del 19/03/2025 (nella seconda unitamente all'amministratore del condominio), il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili (appartamento, posti auto, aree urbane e terreni) facenti parte del complesso edilizio con accesso dalla via Tharros n. 180 in Cabras, durante il quale ha svolto le seguenti attività:

- rilievo fotografico di tutti gli ambienti interni ed esterni;
- rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica e laser distanziometrico.

In data 12/11/2024 tramite PEC, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Cabras, a cui è stato attribuito il Prot. N. 0030119/2024 del 13/11/2024. In data 09/12/2024 è stata trasmessa dall'ufficio tecnico, via PEC, la documentazione tecnico/amministrativa in formato digitale e in data 21/03/2025 il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni.

Il sottoscritto ha richiesto tramite e-mail all'amministratore del condominio Alfa 12 di cui fanno parte gli immobili in oggetto la documentazione relativa al regolamento, tabelle millesimali, oneri relativi alla gestione ordinaria, eventuali oneri di gestione straordinaria e tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico. L'amministratore riscontrava le richieste via e-mail in data 03/04/2025.

## **2. RISPOSTA AI QUESITI**

Di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti di incarico in relazione agli immobili:

### **B. IN COMUNE DI CABRAS**

Facenti parte del complesso edilizio con accesso dalla via Tharros n. 180:

- casa di civile abitazione censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.11 cat. A/3;
- posto auto scoperto sub.5 cat. C/6;
- aree urbane cat. F/1 censite al N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 358 ai sub.2, sub.3 e sub.4 e Particella 354 al sub.15;
- terreni censiti al N.C.T. al Foglio 64 Particelle 355 e 357.

#### **B.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 in Cabras la società non è proprietaria di altri immobili oltre a quelli in oggetto facenti parte del complesso edilizio con accesso dalla via Tharros n. 180:

- appartamento ad uso residenziale censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.11 cat. A/3, per la piena proprietà;
- posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.5 cat. C/6, per la piena proprietà;
- area urbana censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.15, cat. F/1, per la piena proprietà;
- aree urbane censite al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358, ai sub.2, sub.3 e sub.4, cat. F/1, per la piena proprietà;
- terreni censiti in comune di CABRAS al N.C.T. al Foglio 64 Particelle 355 e 357, per la piena proprietà.

## **B.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*

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato sui terreni censiti al N.C.T. al Foglio 64, Particella 354 (della superficie di mq 396,0), Particella 355 (della superficie di mq 30,0), 357 (della superficie di mq 94,0) e 358 (della superficie di mq 80,0), per una superficie complessiva del lotto di mq 600.

Alle varie unità facenti parte del complesso edilizio si accede dalla Via Tharros al n. 180 attraverso l'ingresso comune, pedonale e carrabile, e le aree scoperte di transito, indicate negli elaborati planimetrici come beni comuni non censibili censiti al N.C.E.U. alla particella 354 sub. 1 e alla particella 358 sub. 1.

Come anticipato nel paragrafo precedente, gli immobili oggetto di perizia risultano intestati per l'intera proprietà alla società [REDACTED] e, in risposta al seguente quesito, sono descritti al seguente modo:

1. Appartamento di civile abitazione con accesso dalla via Tharros n. 180, interno 2, piano 1, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354 sub.11, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 66, escluse aree scoperte mq 63, rendita Euro 189,80. L'appartamento confina sul lato sud-est con la via Tharros su cui ha l'affaccio principale, sul lato nord-est con appartamento di altra proprietà al piano primo censito al Foglio 64, Particella 354 sub.2, sul lato sud ovest con immobile di altra proprietà censito al N.C.T. al Foglio 64, Particella 316. La descrizione attuale del bene così come verificato durante il sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno e consistenza) è conforme ai dati catastali e certificati in atti.
2. posto auto scoperto con accesso dalla via Tharros n. 180, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354 sub.5, cat. C/6, superficie mq 11, rendita Euro 20,45. Il posto auto confina sul lato sud-est con altro posto auto censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354 sub.4 facente parte dello stesso complesso, sul lato sud ovest con l'area di transito censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358 sub.1 (bene comune non censibile), sul lato nord-est con altra proprietà censita al N.C.T. Foglio 64, Particella 222, sul lato nord-ovest con terreno censito al N.C.T. Foglio 64, Particella 355. La descrizione attuale del bene così come verificato durante il sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano) è conforme ai dati catastali e certificati in atti. In situ, il posto auto risulta identificato con delle placchette installate sull'area pavimentata scoperta nella parte retrostante del complesso.
3. area urbana con accesso dalla via Tharros n. 180, Piano T, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354 sub.15, cat. F/1, superficie mq 1, Rendita Euro 0,0. Tale porzione di area urbana fa parte dell'area scoperta pavimentata di transito e parcheggio, e insieme all'area

urbana censita alla Particella 358 sub.3 (di seguito descritta) risulta identificata in situ con delle placchette installate sull'area pavimentata a racchiudere un'area utilizzata a parcheggio. La superficie catastale complessiva delle due porzioni è di mq 13. Confina sul lato nord est con l'area di transito censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354 sub.1 (bene comune non censibile), sul lato sud ovest con l'area urbana censita alla Particella 358 sub.3, e sul lato sud est con l'area urbana censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354 sub.14.

4. area urbana con accesso dalla via Tharros n. 180, Piano T, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358, sub.2, cat. F/1, superficie mq 5, Rendita Euro 0,0. Tale area, insieme a quella censita alla Particella 354, sub.14 della superficie di mq 7 (di altra proprietà), costituisce un posto auto della superficie di mq 12 identificata in situ con delle placchette installate sull'area pavimentata. Sulla base delle indagini svolte (verifica degli atti di compravendita dei posti auto facenti parte del complesso) la porzione di area censita alla Particella 354 sub.14 della superficie di mq 7 è stata venduta dalla [REDACTED] allo stesso prezzo dei posti auto completi (della superficie di mq 12). Pertanto, il presente bene censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358 sub.2, cat. F/1, superficie mq 5, Rendita Euro 0,0, facente parte di un posto auto già intestato ad altra proprietà, non può essere oggetto di vendita da parte della procedura fallimentare e non sarà oggetto di ulteriore trattazione nella presente perizia.
5. area urbana con accesso dalla via Tharros n. 180, Piano T, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358, sub.3, cat. F/1, superficie mq 12, Rendita Euro 0,0. Come descritto al precedente punto n. 3, insieme alla porzione di area urbana censita alla Particella 354, sub.15 risulta delimitata in situ con delle placchette installate sull'area pavimentata a racchiudere un'area destinata a parcheggio. La superficie catastale complessiva delle due porzioni è di mq 13. Confina sul lato ovest con l'area urbana censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358, sub.4, sul lato nord est con l'area urbana censita alla Particella 354, sub.15 e con l'area di transito censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358 sub.1 (bene comune non censibile), sul lato sud ovest con immobile di altra proprietà censito al N.C.T. al Foglio 64, Particella 316.
6. area urbana con accesso dalla via Tharros n. 180, Piano T, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358, sub.4, cat. F/1, superficie mq 12, Rendita Euro 0,0. Tale area urbana fa parte dell'area scoperta pavimentata di transito e parcheggio, e risulta delimitata in situ con delle placchette installate sull'area pavimentata a racchiudere un'area utilizzata come parcheggio. Confina sul lato ovest con l'area urbana censita alla Particella 358, sub.5, sul lato est con l'area urbana censita alla Particella 358, sub.3, sul lato sud nord ovest con l'area di transito censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358 sub.1 (bene comune non

censibile), sul lato sud ovest con immobile di altra proprietà censito al N.C.T. al Foglio 64, Particella 316.

7. Terreni della superficie catastale complessiva di mq 124, con accesso dalla via Tharros n. 180 e censiti al N.C.T. al seguente modo:

- Foglio 64, Particella 355, qualità Pascolo di classe 2, superficie di mq 30, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05;
- Foglio 64, Particella 357, qualità Pascolo di classe 2, superficie di mq 94, Reddito Dominicale € 0,17, Reddito Agrario € 0,15;

I terreni sono situati nella parte posteriore del complesso immobiliare e sono accessibili attraverso l'ingresso comune e le aree scoperte indicate negli elaborati planimetrici come beni comuni non censibili distinti al N.C.E.U. alle particelle 354 sub. 1 e 358 sub. 1. I terreni confinano sui lati nord ovest con terreno di altra proprietà censito al N.C.T. al Foglio 64, Particella 327, sul lato nord est con terreno di altra proprietà censito al N.C.T. al Foglio 64, Particella 222, sul lato sud est con il complesso immobiliare in oggetto censito al N.C.T. al Foglio 64 particelle 354 e 358.

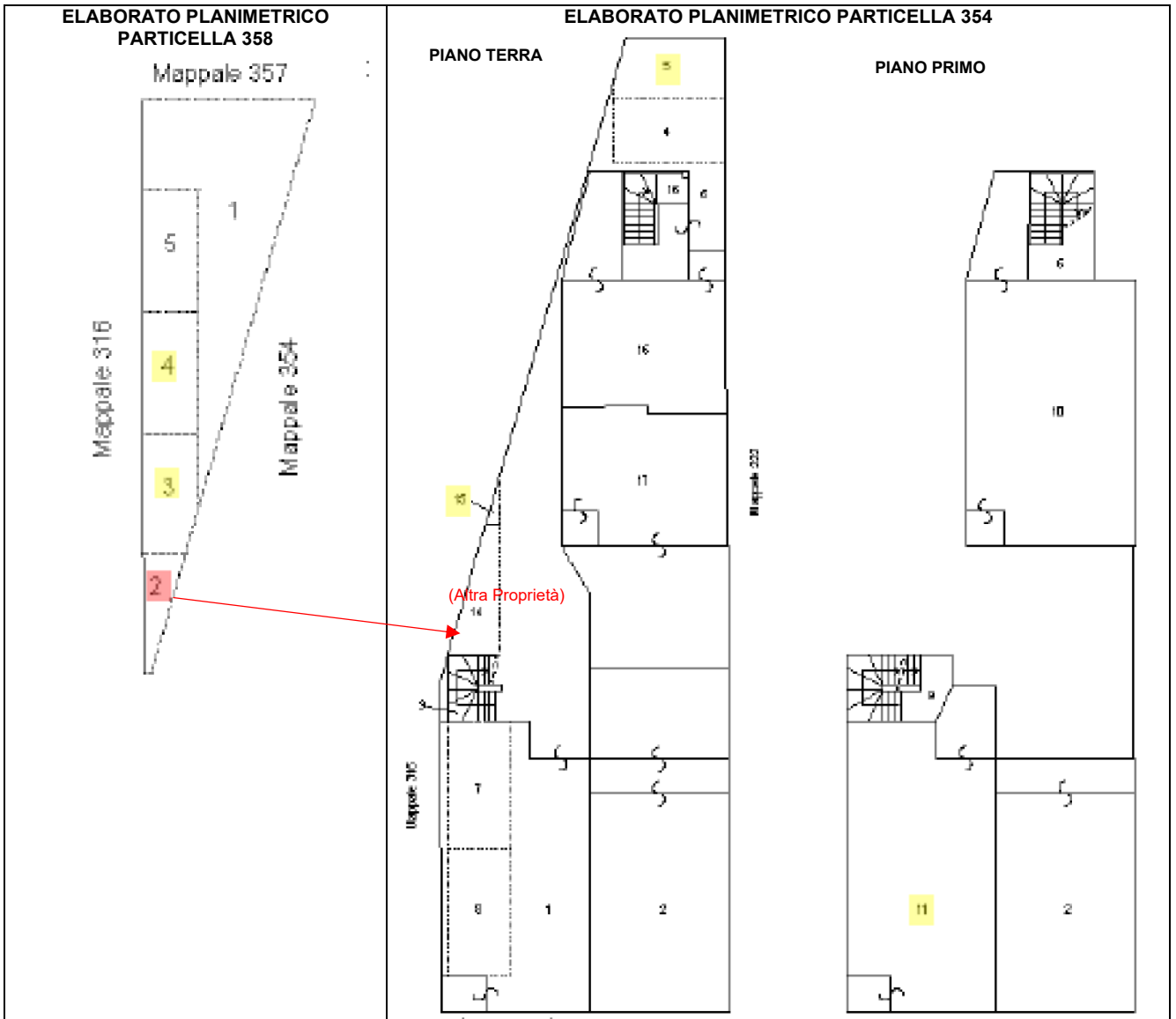
Come indicato nell'elaborato planimetrico della Particella 354 del Foglio 64, risultano beni comuni non censibili i subalterni 1 (bene comune non censibile comune ai subb. 2, 4, **5**, 7, 8, 10, **11**, 12, 13, 14, **15**, 16 e 17) e 9 (scala bene comune non censibile ai sub. **11**, 13, 16 e 17).

Nell'elaborato planimetrico della Particella 358 del Foglio 64 risulta bene comune non censibile il subalterno 1 (area cortilizia bene comune non censibile ai sub.ni **2**, **3**, **4** e 5).

Sul bene comune non censibile al Foglio 64 Particella 354 subalterno 1, è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, anche con mezzi pesanti, in favore delle Particelle 355 e 357.

Detta servitù è stata costituita con atto a rogito notaio [REDACTED] del 16 maggio 2019 repertorio n. 57299/30395, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari 2 il 22 maggio 2019 al n. 4216, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano in data 23 maggio 2019 al numero 2949 di Registro Generale e al numero 2354 di Registro Particolare.

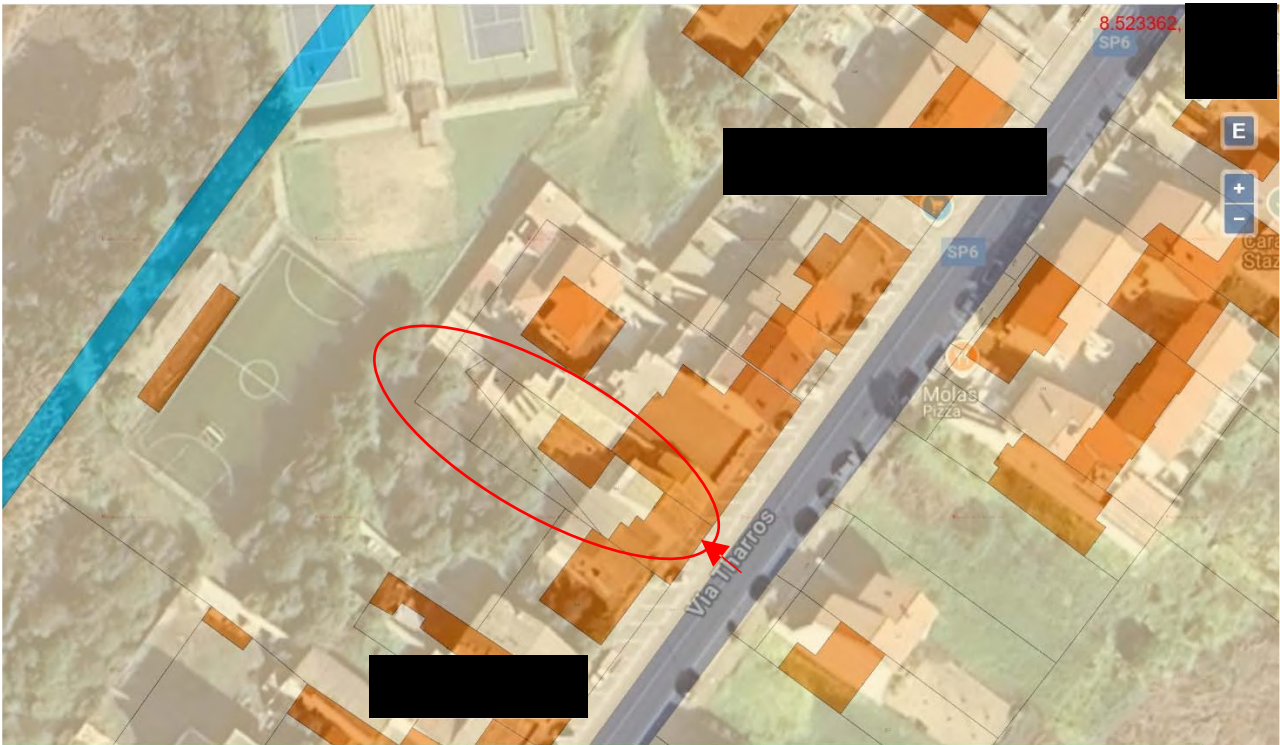
Nell'immagini seguenti tratte dagli elaborati planimetrici agli atti dell'Agenzia delle Entrate, vengono evidenziati gli immobili oggetto di perizia:



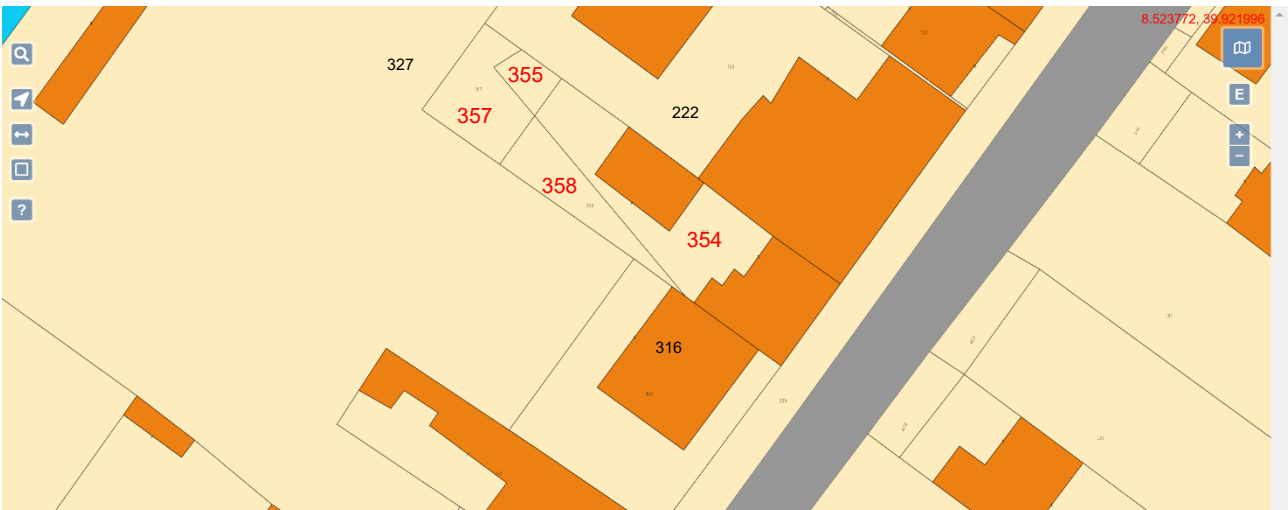
Nell'immagine seguente tratta dal sito Google Earth, viene indicata la posizione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili sopra descritti:



Nell'immagine seguente viene sovrapposta la mappa castale con l'immagine di Google Earth:



Nell'immagine seguente viene riportata la mappa catastale delle particelle in oggetto e di quelle confinanti:



### **B.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 descritto nel paragrafo precedente, di seguito vengono indicati gli immobili in oggetto suddivisi in lotti sulla base delle loro caratteristiche e consistenza:

**Lotto B.1:** Appartamento di civile abitazione in Cabras (OR), via Tharros n. 180, interno 2, piano 1, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3, sup. catast. mq 66;

**Lotto B.2:** posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6, mq 11;

**Lotto B.3:** area urbana censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.15 e Particella 358, sub.3, cat. F/1, sup. complessiva mq 13;

**Lotto B.4:** area urbana censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358 sub.4, cat. F/1, mq 12;

**Lotto B.5:** terreni censiti al N.C.T. al Foglio 64 Particelle 355 e 357, sup. complessiva mq 124;

Di seguito vengono descritti in dettaglio i singoli lotti.

**Lotto B.1. Appartamento di civile abitazione in Cabras (OR), via Tharros n. 180, interno 2, piano 1, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3.**

L'appartamento è situato nella via Tharros al n. 180, all'uscita dell'abitato di Cabras verso la località marina di Torre Grande e verso le spiagge del Sinis. È situato al piano primo di un maggiore fabbricato composto da tre piani fuori terra.

È composto dai seguenti ambienti:

- soggiorno cucina;
- veranda rivolta verso la corte interna nel quale risultano installati le unità esterne dell'impianto di condizionamento e acqua calda sanitaria;
- disimpegno di separazione tra zona giorno e zona notte;
- bagno con aerazione forzata;
- camera matrimoniale;
- camera singola;
- veranda con affaccio sulla via Tharros, dove risulta installata l'unità esterna dell'impianto di condizionamento della camera.

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in cemento armato, solai di interpiano e di copertura con travetti prefabbricati e pignatte di laterizio, manto di copertura in tegole tipo coppi.

## TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

L'appartamento è completamente rifinito, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, l'ingresso è dotato di portone blindato di buona qualità, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio color legno, con vetrocamera e dotati di scurini.

Le pareti del bagno e i pavimenti dei vari ambienti sono rivestiti con piastrelle di gress di colore chiaro, i sanitari dei bagni (vaso igienico, lavabo e bidet) sono di buona produzione commerciale in vetro china, anche il box doccia è di buona qualità.

### Stato d'uso:

Sia il maggiore fabbricato che l'appartamento in oggetto si presentano in generale in buone condizioni di conservazione, non si evidenziano lesioni significative nelle strutture, segni di cedimenti strutturali e ingressi di umidità.

Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di condizionamento dell'appartamento si presentano in buone condizioni e regolarmente funzionanti.

### Consistenza:

Sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e degli elaborati di progetto assentiti, nella tabella che segue sono riportate le superfici utili dell'immobile descritto.

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE [m <sup>2</sup> ]
1	Sala da pranzo e cucina	24,02
2	Camera matrimoniale	14,03
3	Camera singola	9,03
4	Bagno	4,13
5	Disimpegno	1,21
6	Veranda posteriore	5,50
7	Veranda fronte via Tharros	2,28

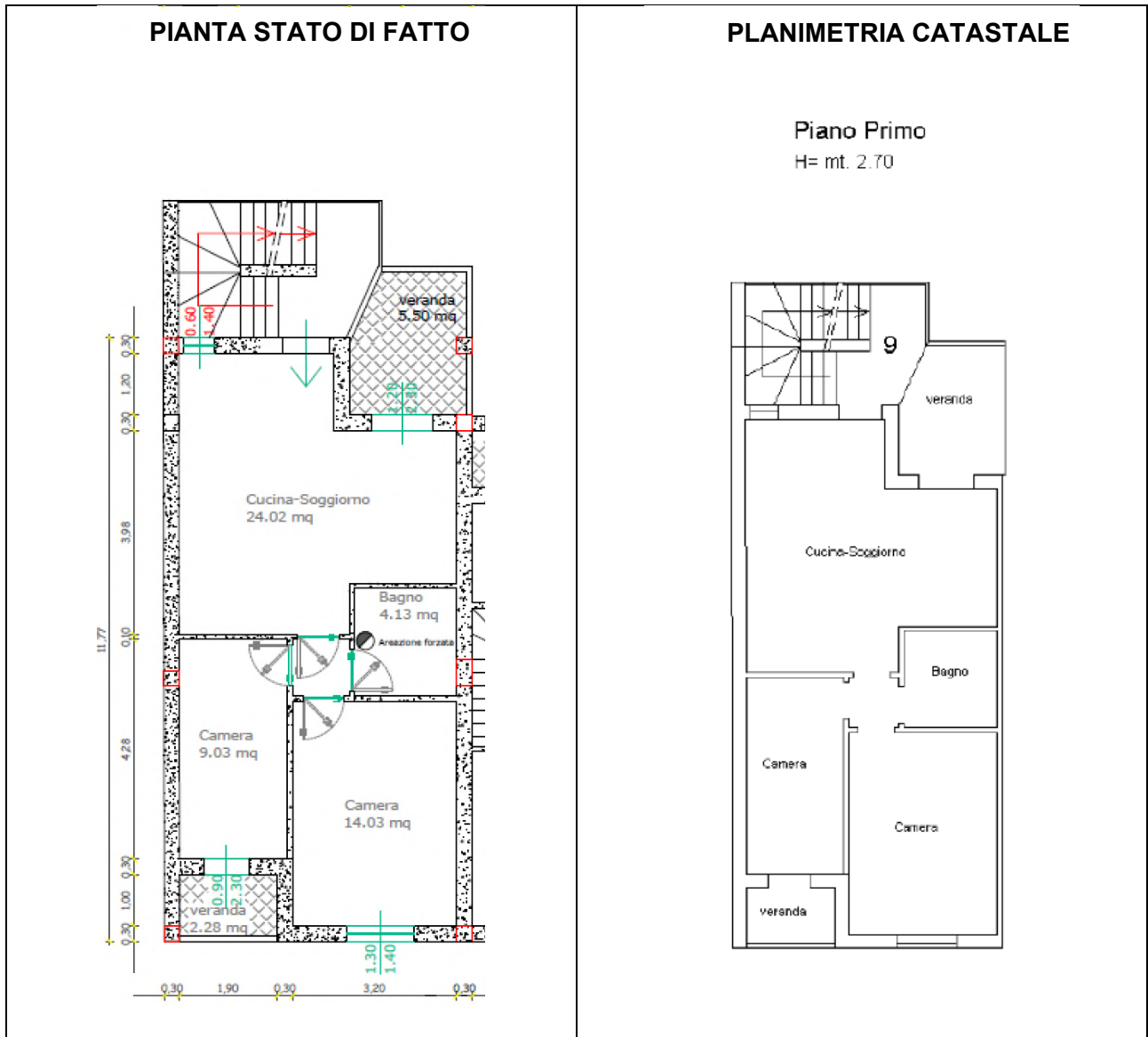
La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari alla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive.

Le superfici lorde comprendono le murature interne computate per intero e quelle esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 o alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

Pertanto, la superficie commerciale dell'appartamento in oggetto risulta pari a:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [m <sup>2</sup> ]	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m <sup>2</sup> ]
1-5	Vani principali	61,40	1,0	61,40
6	Veranda posteriore	6,44	0,5	3,22
7	Veranda fronte via Tharros	2,76	0,5	1,38
<b>TOTALE</b>				<b>66,00</b>

Di seguito le immagini della pianta dell'immobile e della planimetria catastale:



Di seguito alcune immagini degli esterni e degli ambienti interni dell'immobile, mentre si rimanda all'allegato B.1 per il rilievo fotografico di dettaglio.

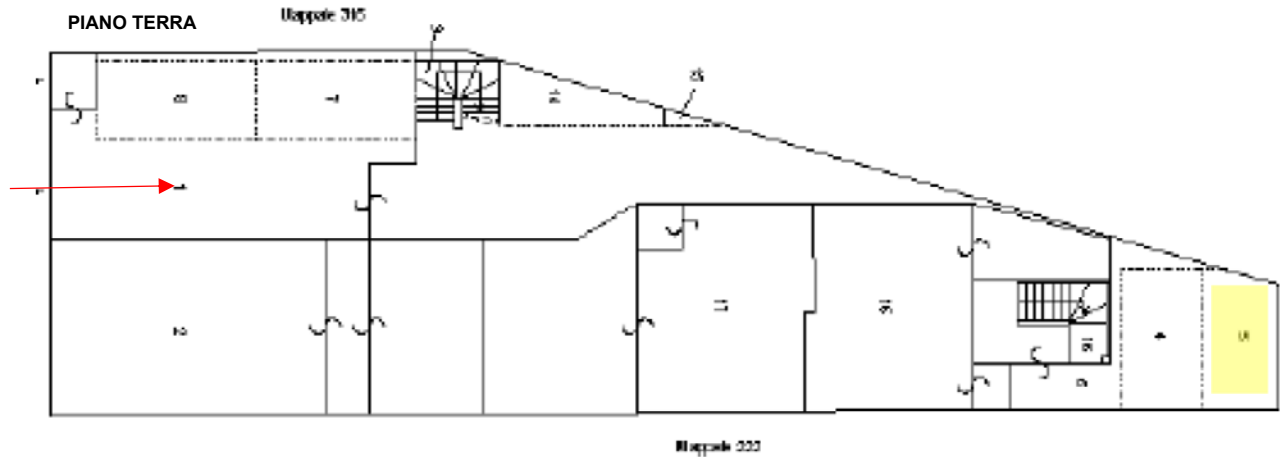




**Lotto B.2. Posto auto scoperto in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6.**

Il posto auto scoperto in oggetto è situato nella parte retrostante il complesso immobiliare e in situ risulta identificato con delle placchette installate sulla pavimentazione, che racchiudono un posto auto delle dimensioni di circa m 4,60 x 2,30, della superficie di circa mq 11.

Di seguito viene evidenziato il posto auto in oggetto con l'elaborato planimetrico della Particella 354:



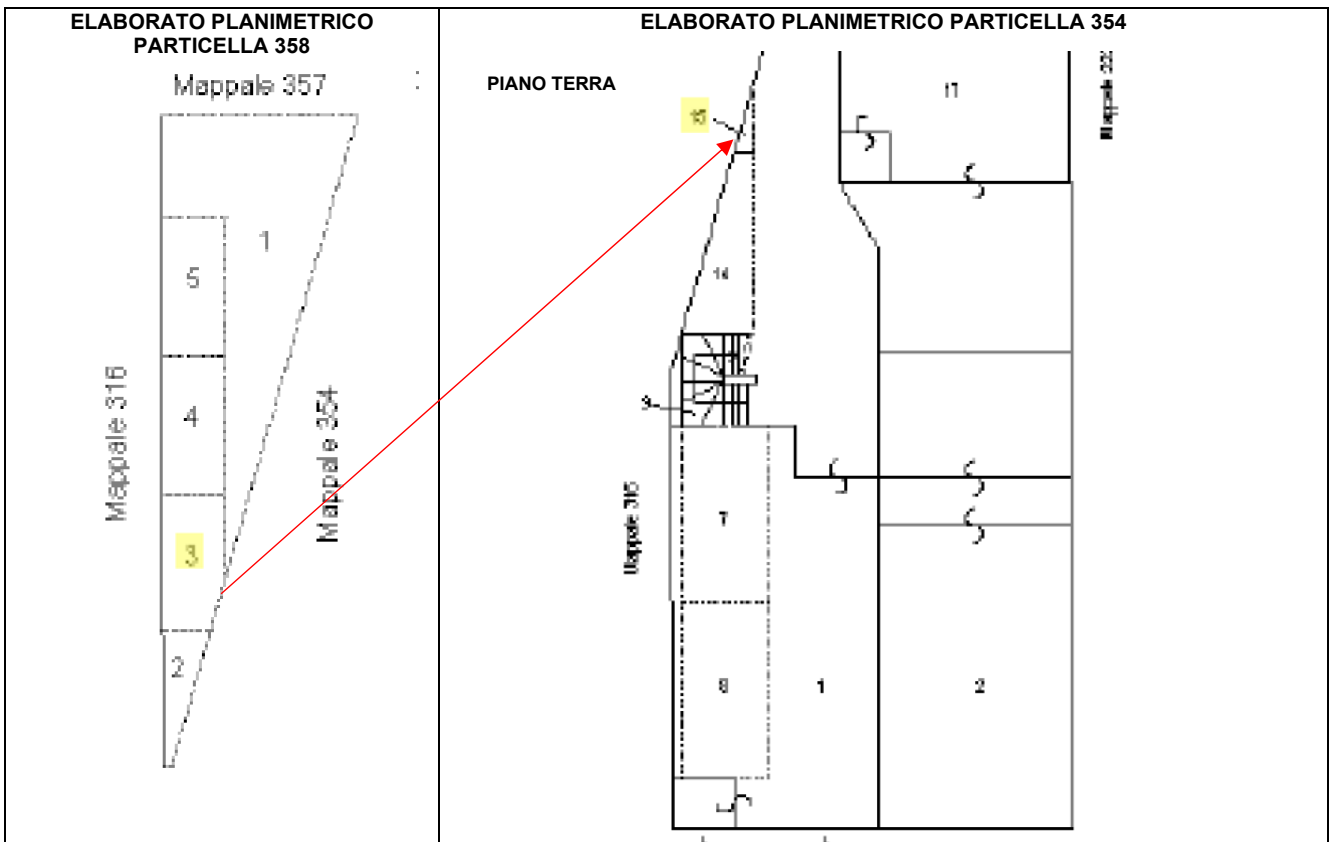
Di seguito l'immagine del posto auto in oggetto, mentre si rimanda all'allegato B.1 per il rilievo di dettaglio.



**Lotto B.3. Area urbana in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.15 e Particella 358, sub.3, cat. F/1.**

L'area urbana in oggetto destinata a posto auto scoperto è situata nella parte laterale alla via di transito interna del complesso e in situ risulta identificata con delle placchette installate sulla pavimentazione, che delimitano un'area delle dimensioni di m 5,0 x 2,4, della superficie di circa mq 12.

Di seguito gli elaborati planimetrici delle due particelle 354 e 358 e i due subalterni facenti parte dell'area urbana in oggetto:



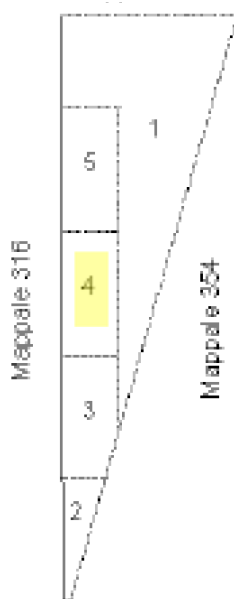
Di seguito l'immagine dell'area urbana in oggetto, mentre si rimanda all'allegato B.1 per il rilievo di dettaglio.



**Lotto B.4. Area urbana in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358, sub.4, cat. F/1.**

L'area urbana in oggetto destinata a posto auto scoperto è situata nella parte laterale alla via di transito interna del complesso e in situ risulta identificata con delle placchette installate sulla pavimentazione, che delimitano un'area delle dimensioni di m 5,0 x 2,4, della superficie di mq 12.

Di seguito è elaborato planimetrico della Particella 358 e l'area urbana in oggetto:



Di seguito l'immagine dell'area in oggetto, mentre si rimanda all'allegato B.1 per il rilievo di dettaglio.



**Lotto B.5. Terreno in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censito al N.C.T. al Foglio 64, Particelle 355 e 357.**

I terreni in oggetto sono situati nella parte retrostante il complesso immobiliare e costituiscono un'area pavimentata realizzata con un battuto di cemento e delimitata su tre lati - verso le proprietà confinanti esterne al complesso - con muratori in blocchi di calcestruzzo. Dal resto del complesso immobiliare, l'area è delimitata con una recinzione metallica sorretta da tavole di legno. Inoltre, è stata realizzata una rampa necessaria per superare il dislivello esistente (di circa cm 75) tra il terreno e il piano del complesso immobiliare.

La superficie complessiva catastale è pari a mq 124, ha forma regolare e ha dimensioni utili di circa m 11,0 x m 10,7.

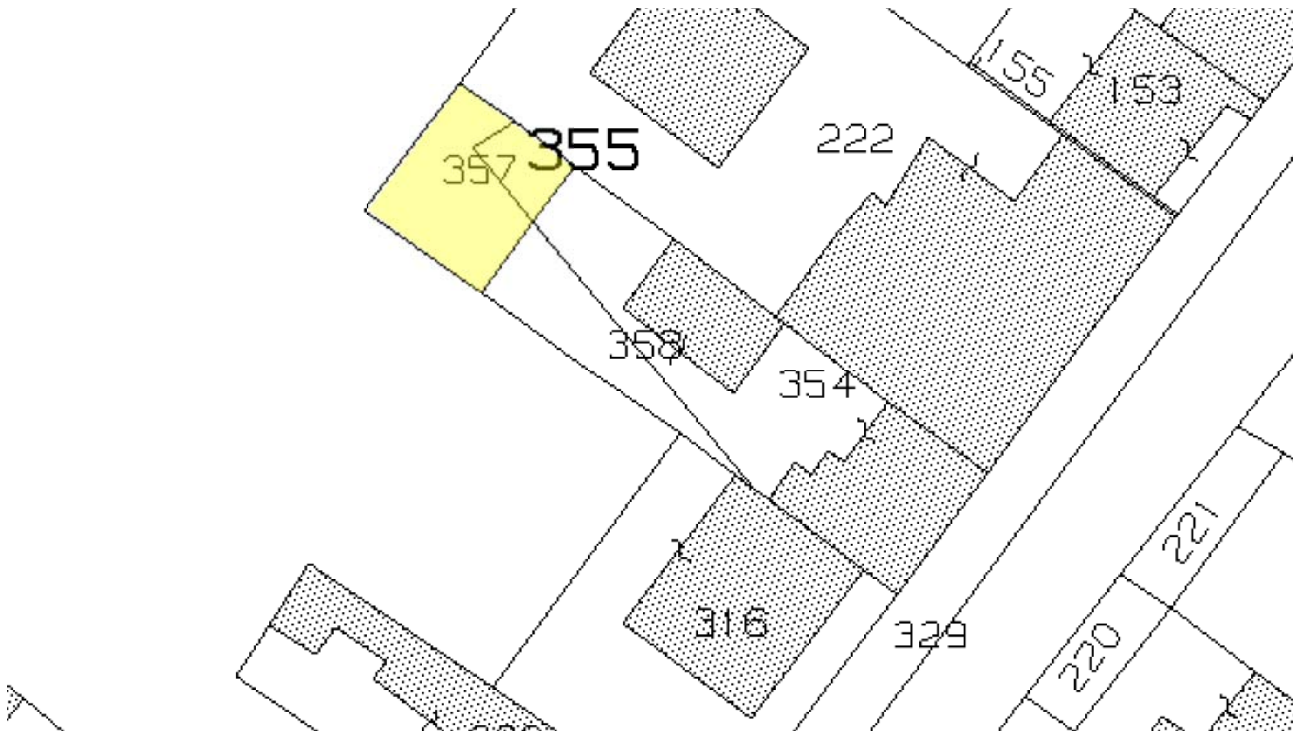
Come detto, il terreno ha l'accesso dalla via Tharros 180 e, in favore delle Particelle 355 e 357, è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, sul bene comune non censibile individuato nel N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 354 subalterno 1. Detta servitù è stata costituita con atto a rogito del

## TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

dottor ██████████, Notaio ██████████, del 16 maggio 2019 repertorio n. 57299/30395, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari 2 il 22 maggio 2019 al n. 4216, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano in data 23 maggio 2019 al numero 2949 di Registro Generale e al numero 2354 di Registro Particolare.

Nell'immagine seguente viene riportato uno stralcio dell'estratto di mappa dei terreni in oggetto:



Di seguito alcune immagini del terreno, mentre si rimanda all'allegato B.1 per il rilievo di dettaglio.



**B.4. Risposta al quesito 4)**

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

Di seguito si elencano le note delle trascrizioni relative ai titoli di provenienza degli immobili in oggetto (le note sono contenute nell'allegato B.3).

- **Trascrizione del 20/03/2017, Reg. Gen. 1498, Reg. Part. 1102:** decreto di trasferimento immobili del TRIBUNALE DI ORISTANO in data 24/02/2017, Rep. 65.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED].

IMMOBILI, diritto di proprietà per la quota di 1/1, in Cabras:

- al N.C.T. al F.64, Part. 42.

Il terreno censito al N.C.T. al F.64, Part. 42, della superficie catastale di mq 600, costituisce l'area di sedime ove è stato edificato il complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto sono parte.

Infatti, con il FRAZIONAMENTO del 03/05/2017 Pratica n. OR0020160 in atti dal 03/05/2017 presentato il 03/05/2017 (n. 20160.1/2017), è stata soppressa la particella 42 e originate le particelle 348 e 349. Con il FRAZIONAMENTO del 06/09/2017 Pratica n. OR0039917 in atti dal 06/09/2017 presentato il 06/09/2017 (n. 39917.1/2017 e n. 39917.2/2017) sono state soppresse le particelle 348 e 349 e originate le particelle 350 e 351.

Con il FRAZIONAMENTO E TIPO MAPPALE del 26/11/2018 Pratica n. OR0060504 in atti dal 26/11/2018 presentato il 26/11/2018 (n. 60504.1/2018), sono state soppresse le particelle 350 e 351 e originate le particelle **354** (ente urbano), **355**, 356 e **357**.

Con il Tipo Mappale del 19/12/2018 Pratica n. OR0067389 in atti dal 19/12/2018 presentato il 19/12/2018 (n. 67389.1/2018) è stata soppressa la particella 356 e originata la particella **358** (ente urbano).

- **Trascrizione del 21/12/2005, Reg. Gen. 8205, Reg. Part. 5455:** Atto di compravendita notaio [REDACTED] del 06/12/2005, Rep. 4645/2098.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



La documentazione condominiale fornita dall'amministratore è contenuta nell'allegato B.6.

Pertanto, i futuri acquirenti dovranno corrispondere le eventuali spese arretrate nei termini e modi di legge, tenuto conto delle spese che si dovessero accumulare fino alla data dell'acquisto ed eventuali spese di conguaglio in base alle risultanze delle verifiche da parte dell'Amministratore del Condominio, che allo stato ha fornito dati asseritamente provvisori.

**B.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.

**B.8. Risposta al quesito 8)**

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

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni in oggetto (le note sono contenute nell'allegato B.3):

- **Iscrizione del 16/03/2018, Reg. Gen. 1626, Reg. Part. 170:** atto di IPOTECA VOLONTARIA  
- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO notaio [REDACTED] del 15/03/2018, Rep. 55117/28611.

Capitale € 470.680,00; Spese € 470.680,00; Totale € 941.360,00

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà per la quota di 1/1, in Cabras:

- In Cabras (OR), al N.C.T. Foglio 64, Particella 350 e Particella 351.

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 31/05/2019 Servizio di P.I. di ORISTANO Registro particolare n. 303  
Registro generale n. 3100, Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

ANNOTAZIONE presentata il 31/05/2019 Servizio di P.I. di ORISTANO Registro particolare n. 304  
Registro generale n. 3101 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 31/05/2019 Servizio di P.I. di ORISTANO Registro particolare n. 305  
Registro generale n. 3102 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

Comunicazioni:

## TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

- Comunicazione n. 327 del 08/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 08/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 328 del 08/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 08/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 329 del 08/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/05/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 08/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 375 del 17/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 22/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 626 del 23/12/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/11/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 30/12/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Annotazione del 31/05/2019, Reg. Gen. 3100, Reg. Part. 303:** atto di ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA notaio [REDACTED] del 16/05/2019, Rep. 57298/30394.  
Formalità di riferimento: *Iscrizione Numero di registro particolare 170 del 16/03/2018.*

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà per la quota di 1/1:

- **In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3.**

Capitale € 69.100,00;

Ipoteca € 138.200,00.

- Omissis....

- **Annotazione del 31/05/2019, Reg. Gen. 3101, Reg. Part. 304:** atto di ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI notaio [REDACTED] del 16/05/2019, Rep. 57298/30394.  
Formalità di riferimento: *Iscrizione Numero di registro particolare 170 del 16/03/2018.*

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà per la quota di 1/1, in Cabras:

## TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

- al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6;
- al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.15, cat. F/1;
- al N.C.T. Foglio 64, Particella 355;
- al N.C.T. Foglio 64, Particella 357;

Omissis...

- **Iscrizione del 26/07/2019, Reg. Gen. 4277, Reg. Part. 498: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE del 26/07/2019, Rep. 453/7519.**

Capitale: € 150.747,72

Totale: € 301.495,44

Favore:

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1: Omissis...
- Relativamente all'unità negoziale n. 2: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1: Omissis...
- Relativamente all'unità negoziale n. 2: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

IMMOBILI:

- Unità negoziale n. 1: Omissis...
- Unità negoziale n. 2:

**In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3;**

**In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6;**

In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6 Particella 1824 sub 14, Cat. A/2;

In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.1, Cat. F/1;

In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.ni 2, 3, 4, 5, 6 e 15, Cat. C/6.

Omissis...

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 27/08/2019 Servizio di P.I. di ORISTANO Registro particolare n. 447 Registro generale n. 4809 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2019 Servizio di P.I. di ORISTANO Registro particolare n. 519 Registro generale n. 6077 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

## TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

- **Annotazione del 22/10/2019, Reg. Gen. 6077, Reg. Part. 519: RICHIESTA ESATTORIALE**  
- **RESTRIZIONE DI BENI** del 21/10/2019, Rep. 482/7519. Formalità di riferimento: *Iscrizione Numero di registro particolare 498 del 26/07/2019.*

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà – quota 1/1:

Unità negoziale n. 1:

- **In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3;**
- **In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6;**
- In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6 Particella 1824 sub 14, Cat. A/2;
- In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.1, Cat. F/1;
- In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.ni 2, 3, 4, 5, 6 e 15, Cat. C/6.
- Omissis...

- **Iscrizione del 29/01/2021, Reg. Gen. 532, Reg. Part. 28: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** del TRIBUNALE DI ORISTANO in data 05/01/2021, Rep. 8/2021.

Capitale: € 36.883,52

Totale: € 40.000,00

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà – quota 1/1:

Unità negoziale n. 1:

- In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.1, Cat. F/1;
- **In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3;**
- **In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6;**
- Omissis...

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 18/05/2021 Servizio di P.I. di ORISTANO Registro particolare n. 303 Registro generale n. 2915 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

IMMOBILI, diritto di proprietà – quota 1/1:

## TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

Unità negoziale n. 1:

- In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.1, Cat. F/1;  
Omissis...

- **Iscrizione del 25/02/2022, Reg. Gen. 1077, Reg. Part. 99: IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA, del TRIBUNALE DI ORISTANO - SEZ. LAVORO in data 12/01/2022, Rep. 2/2022.**

Capitale: € 55.127,18

Totale: € 150.000,00

Favore:

[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' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1;

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' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1;

IMMOBILI:

- Unità negoziale n. 1:

In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6 Particella 1824 sub 14, Cat. A/2;

**In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3;**

**In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6.**

- Unità negoziale n. 2:

omissis...

- **Trascrizione del 27/10/2022, Reg. Gen. 6294, Reg. Part. 5090: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del TRIBUNALE DI ORISTANO in data 05/10/2022, Rep. 3700/2022.**

Favore:

[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' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1;

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' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1;

**IMMOBILI:**

- Unità negoziale n. 1:  
In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6 Particella 1824 sub 14, Cat. A/2;  
**In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3;**  
**In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6.**
- Unità negoziale n. 2:  
omissis...

**B.9. Risposta al quesito 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.*

Dall'esame della documentazione fornita dagli uffici competenti del Comune di Cabras, si è potuto stabilire che il complesso edilizio in oggetto è stato realizzato a seguito dei seguenti atti concessori:

- Pratica SUAPE rif. 681/2017 e Provvedimento unico n 15 del 15.02.2018 in conferenza di servizi, avente ad oggetto "Realizzazione di un fabbricato plurifamiliare nella via Tharros";
- Pratica SUAPE rif. 1280/2019 e Provvedimento unico n. 32/2019 del 09.04.2019 in conferenza di servizi, avente ad oggetto "Variante in corso d'opera alla realizzazione di un complesso immobiliare";
- Pratica SUAPE Codice univoco SPNSVT58A20B314H-11042019-1029.20519 del 04/11/2019, prot. 8401, avente ad oggetto "Agibilità di un complesso residenziale".

La documentazione edilizia e urbanistica è contenuta nell'allegato B.4.

**B.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.*

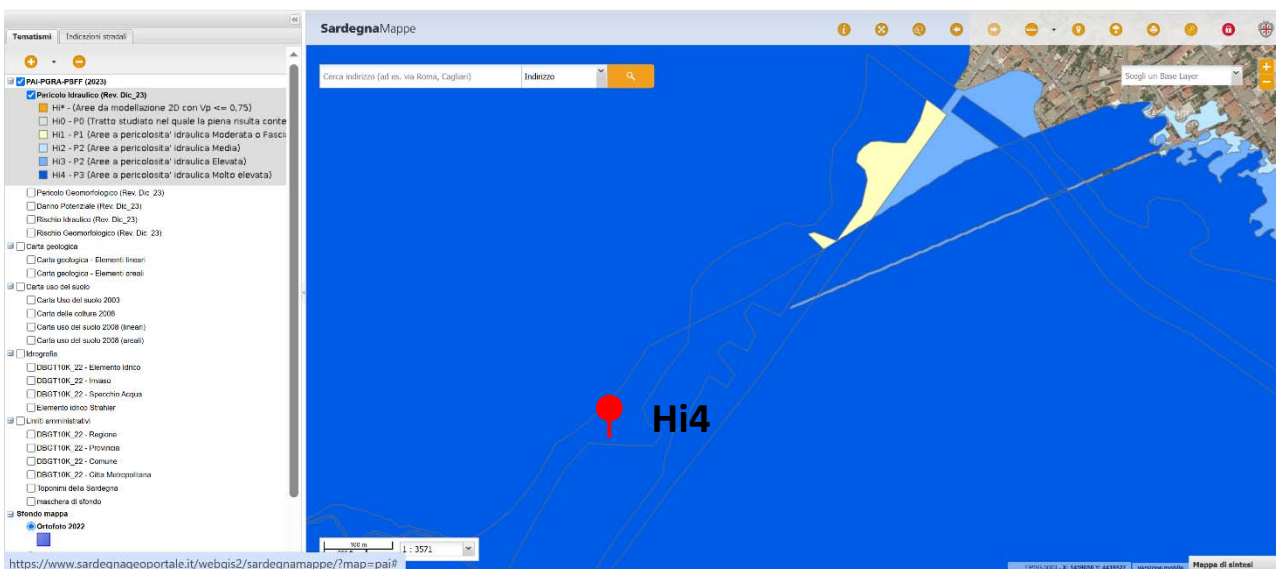
Sulla base del confronto tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cabras e lo stato di fatto, si può concludere che non sono presenti difformità e sussiste la regolarità edilizia, urbanistica e di destinazione d'uso dei beni in oggetto.

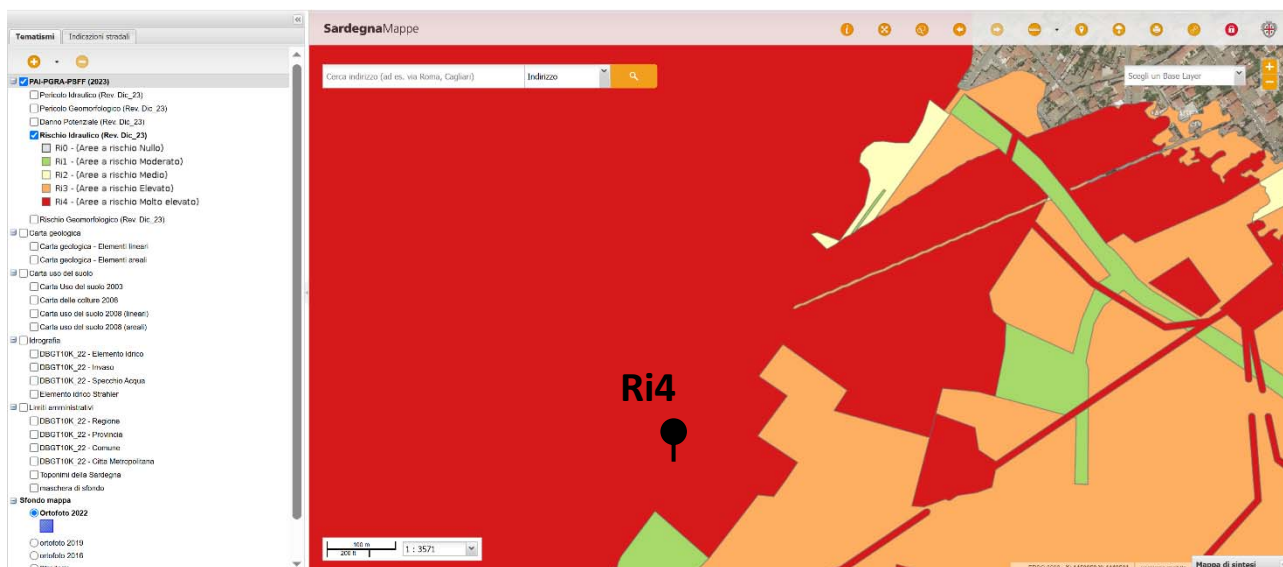
**B.11. Risposta al quesito 11)**

Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Sulla base di quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cabras (per i terreni in oggetto è stato fornito il C.D.U. contenuto nell'allegato B.5), dalle carte tecniche tratte dal sito Geoportale della regione Sardegna, si può stabilire che il complesso edilizio ricade:

- nell'area omogenea B sottozona B3 di *completamento esterno* del P.U.C. del comune di Cabras;
- in zona Hi4 *aree di pericolosità idraulica molto elevata* del P.A.I. Sardegna aggiornamento 2023;
- in zona Ri4 *aree di rischio idraulico molto elevato* del P.A.I. Sardegna aggiornamento 2023.





### **B.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 dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, gli immobili in oggetto non sono beni indivisi.

### **B.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.*

Di seguito vengono stimati i valori commerciali dei beni in oggetto, divisi in lotti come descritti nel paragrafo B.3:

**Lotto B.1. Appartamento di civile abitazione in Cabras (OR), via Tharros n. 180, interno 2, piano 1, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3.**

I valori venali più probabili dei fabbricati ad uso residenziale possono essere determinati secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il metodo si basa sull'individuazione del valore di mercato - di beni confrontabili con quello in oggetto - relativo all'unità di superficie commerciale (cfr.: - capp. 3 e 5 del manuale "Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" ██████████ - Il Edizione 2002 – autore Arch. ██████████, libero docente presso la Scuola di pubblica amministrazione di Verona, nonché Giudice arbitro presso la Camera arbitrale per i lavori pubblici di Roma e Giudice conciliatore per la Provincia di Imperia; – cap. 2.2.1.1 del "Manuale pratico di estimo

– Guida alle stime immobiliari” edito dalla Sistemi Editoriali – I Edizione 2002 – autore ██████████  
██████████ Dirigente della Agenzia del Territorio e membro della Commissione censuaria centrale).

Nel caso dei fabbricati residenziali (nello specifico si tratta di un appartamento ad uso civile abitazione) è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive.

Le superfici lorde comprendono le murature interne computate per intero e quelle esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 o alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

I suddetti coefficienti di ragguaglio sono stati determinati come riportato nel “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” edito dall’Agenzia del Territorio e riportante le “istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”.

Nel concreto, ciò significa che, nel caso di immobile a destinazione residenziale, la superficie commerciale risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (coefficiente unitario);
- della superficie omogeneizzata degli accessori diretti e indiretti di uso esclusivo (coefficienti inferiori all’unità):
  - di ornamento (verande, terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (depositi, locali tecnici, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte.

A. l’Agenzia delle Entrate - banca dati dell’Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea “B1 centro edificato” di Cabras, riferiti al secondo semestre del 2024:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "ottimo" - valore di mercato 1.350,00 – 1.650,00 €/mq (superficie lorda).

B. i principali siti di vendita di immobili residenziali e gli operatori del settore hanno indicato i valori commerciali di immobili comparabili con quello in oggetto nel range tra €/mq 1.800,00 e €/mq 1.900,00.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche all’immobile in oggetto:

- inserito in zona privilegiata vicina al centro storico di Cabras e all’uscita dal paese verso le zone marine;

- il mercato immobiliare residenziale dell'abitato di Cabras è in continua crescita soprattutto legato alla forte presenza di turisti;
  - l'appartamento è dotato di un buon grado di rifinitura e tenuto in buono stato d'uso e manutenzione;
  - immobile realizzato da meno di dieci anni;
  - immobile dotato di certificato di agibilità;
- e tenuti presenti gli indici di mercato precedentemente indicati e verificati dal sottoscritto, si considera un valore commerciale unitario per l'immobile in oggetto pari a **1.900,00 €/mq**.

Nella valutazione del valore commerciale del bene in oggetto, si dovrà considerare 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.

Pertanto, in base a quanto esposto circa il criterio, i coefficienti, la superficie commerciale, si ottiene il valore venale più probabile del bene in oggetto attraverso la seguente formula:

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

Dove:

$V_u$  è il valore commerciale unitario della superficie commerciale dell'immobile residenziale di riferimento, stimato pari a €/mq 1.900,00.

$D$  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.

$S_{com}$  è la superficie commerciale precedentemente calcolata pari a mq 66,0.

Applicando la formula sopra indicata risulta:

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0,10) \times \text{mq } 66,00 = \text{€ } 112.860,00.$$

**Il valore di mercato del Lotto B.1 costituito dall'appartamento di civile abitazione in Cabras (OR), via Tharros n. 180, interno 2, piano 1, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3, è pari a: (arrotondato) € 112.800,00 (Euro centododocimilaottocento/00)**

**Lotto B.2. Posto auto scoperto in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6.**

Sulla base di quanto precedentemente indicato in relazione all'appartamento di civile abitazione, per la stima del valore commerciale del posto auto in oggetto si può applicare la seguente formula:

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

Dove:

$V_u$  è il valore commerciale unitario della superficie commerciale dell'immobile residenziale di riferimento, stimato nel precedente paragrafo pari a €/mq 1.900,00.

$C_{rag}$  è il coefficiente di ragguglio della superficie del posto auto scoperto, che nel caso in oggetto si considera pari a 0,25.

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.

$S_{com}$  è la superficie pari a mq 11.

Pertanto, applicando la formula sopra indicata risulta:

$$\text{€/mq } 1.900,00 \times 0,25 \times (1 - 0,10) \times 11 = \text{€ } 4.702,50$$

**Il valore di mercato del Lotto B.2 costituito dal posto auto scoperto in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censito al N.C.E.U. al Foglio 64, 354, sub.5, cat. C/6, è pari a: (arrotondato)  
€ 4.700,00(Euro quattromilasettecento/00)**

**Lotto B.3. Area urbana in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.15 e Particella 358, sub.3, cat. F/1.**

Anche per la stima del valore commerciale del bene in oggetto si considera la seguente formula:

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

Dove:

$V_u$  è il valore commerciale unitario della superficie commerciale dell'immobile residenziale di riferimento, stimato nel precedente paragrafo pari a €/mq 1.900,00.

$C_{rag}$  è il coefficiente di ragguglio della superficie dell'area urbana destinata a posto auto scoperto, che nel caso in oggetto si considera pari a 0,25.

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.

$S_{com}$  è la superficie pari a mq 12.

Pertanto, applicando la formula sopra indicata risulta:

$$\text{€/mq } 1.900,00 \times 0,25 \times (1 - 0,10) \times 12 = \text{€ } 5.130,00$$

**Il valore di mercato del Lotto B.3 costituito dall'area urbana in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354 sub.15 e Particella 358 sub.3, cat. F/1, è pari a: (arrotondato)  
€ 5.100,00 (Euro cinquemilacento/00)**

**Lotto B.4. Area urbana in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358, sub.4, cat. F/1.**

Anche per la stima del valore commerciale del bene in oggetto si considera la seguente formula:

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

Dove:

$V_u$  è il valore commerciale unitario della superficie commerciale dell'immobile residenziale di riferimento, stimato nel precedente paragrafo pari a €/mq 1.900,00.

$C_{rag}$  è il coefficiente di ragguglio della superficie del posto auto scoperto, che nel caso in oggetto si considera pari a 0,25.

$D$  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.

$S_{com}$  è la superficie catastale pari a mq 12.

Pertanto, applicando la formula sopra indicata risulta:

$$\text{€/mq } 1.900,00 \times 0,25 \times (1 - 0,10) \times 12 = \text{€ } 5.130,00$$

**Il valore di mercato del Lotto B.4 costituito dal dell'area urbana in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censita al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 358, sub.4, cat. F/1, è pari a: (arrotondato) € 5.100,00 (Euro cinquemilacento/00)**

**Lotto B.5. Terreno in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censito al N.C.T. al Foglio 64, Particelle 355 e 357.**

Per la stima del valore commerciale del terreno in oggetto, facente parte del complesso edilizio residenziale con accesso dalla via Tharros 180 in Cabras (sulla base di servitù di passaggio pedonale e carraio), si considera la seguente formula in analogia ai beni precedenti:

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

Dove:

$V_u$  è il valore commerciale unitario della superficie commerciale dell'immobile residenziale di riferimento, stimato nel precedente paragrafo pari a €/mq 1.900,00.

$C_{rag}$  è il coefficiente di ragguglio della superficie del terreno, che nel caso in oggetto si considera pari a 0,05.

$D$  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.

$S_{com}$  è la superficie catastale pari a mq 124.

Pertanto, applicando la formula sopra indicata risulta:

€/mq  $1.900,00 \times 0,05 \times (1 - 0,10) \times 124 = € 10.602,00$

**Il valore di mercato del Lotto B.5 costituito dal terreno in Cabras (OR), via Tharros n. 180, censito al N.C.T. al Foglio 64, Particelle 355 e 357, è pari a: (arrotondato)**

**€ 10.600,00 (Euro diecimilaseicento/00)**

#### **B.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 (contenuto nell'allegato B.1), sia nelle parti esterne che in quelle interne degli immobili in oggetto.

Attraverso l'ispezione telematica degli archivi dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate sono state acquisite le planimetrie catastali le cui copie, insieme alla restante documentazione catastale, sono contenute nell'allegato B.2).

#### **B.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 conformi sia sotto il profilo urbanistico/edilizio che catastale agli elaborati di progetto assentiti per l'edificazione del complesso immobiliare.

### **3. ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- Allegato B.1: Rilievo fotografico.
- Allegato B.2: Documentazione Catastale.
- Allegato B.3: Ispezioni Ipotecarie.
- Allegato B.4: Documentazione edilizia.
- Allegato B.5: Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato B.6: Documentazione di condominio.

#### **4. CONCLUSIONI**

Con la presente relazione e con numero sei 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

