

– Fall. N.° 7/2020

IMMOBILE IN ORISTANO IN VIA GIOVANNI CANALIS N. 25, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13
MAPPALE 1693 SUB. 197.

– Fall. N.° 8/2020

IMMOBILI IN ORISTANO IN VIA GIOVANNI CANALIS N. 25,29 CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13:

- MAPPALE 1693 SUB.ni 117 e 67;
- MAPPALE 1693 SUB.no 184;
- MAPPALE 1693 SUB.no 198;

Consulente Tecnico Incaricato: Geom. Massimo SOLINAS



CONSULENZA TECNICA

Il C.T. Incaricato

CONSULENZA TECNICA

██████████ - Fall. N. ° 7/2020

██████████ - Fall. N. ° 8/2020

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a ██████████ con studio tecnico in ██████████ iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Oristano al ██████████ in data 29/01/2025 è stato incaricato dalla Curatrice fallimentare, Dott.ssa Giulia CASULA come Consulente Tecnico nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 07/2020 della ██████████

Successivamente, il 10/07/2025 è stato incaricato anche dalla Curatrice fallimentare, Dott.ssa Emanuela MURGIA nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 08/2020 della ██████████

A seguito dell'incontro avvenuto il 7/11/2025, tra me e le due curatrici fallimentari, è stato concordato di riunire le due consulenze; per cui in data 20/02/2026, la Dott.ssa Giulia Casula tramite e-mail, mi ha comunicato quanto segue:

Egregio Geom. Solinas,

a seguito dell'incarico conferitoLe disgiuntamente dal Fallimento ██████████ e dal Fallimento ██████████ Le confermiamo l'intendimento delle due amministrazioni fallimentari di richiederLe di redigere un unico elaborato peritale per la stima di tutte le unità immobiliari site in Oristano, Via Canalis di pertinenza dei fallimenti.

A tal fine, Le segnaliamo l'esigenza che siano rappresentati nella perizia i singoli valori di stima di ciascuna unità immobiliare precisando l'attuale proprietà ed indicando, altresì un unico valore di stima per tutte le unità immobiliari nell'ipotesi di vendita in blocco.

Le chiediamo, pertanto, di voler procedere:

- 1. alla preliminare individuazione dei beni immobili intestati alle fallite Società ██████████ e società ██████████ acquisendo le mappe censuarie che fossero indispensabili per la corretta identificazione dei beni;*
- 2. ad una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza delle società fallite, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso;*
- 3. alla predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento e altri atti pregiudizievoli);*
- 4. all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni immobili, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

5. a segnalare per iscritto alle sottoscritte la necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ovvero la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene o anche all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
6. all'indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
7. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
8. all'indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, alla descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e di riferire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornendo le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01 e indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
9. se l'immobile è intestato solo pro quota, all'indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante (ciò per le aree esterne condominiali/posti auto);
10. all'indicazione dell'esistenza sui beni immobili di eventuali formalità, vincoli o oneri, quali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso accertando, altresì, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
11. a verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
12. alla rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; Fallimenti N. 7/2020 e 8/2020 - [REDACTED]
[REDACTED]
13. ad informare le Curatele sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate;
14. alla determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare di proprietà delle società fallite, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso;
15. alla indicazione del valore complessivo di tutte le unità immobiliari di pertinenza delle società fallite, per l'ipotesi di vendita delle stesse in un unico lotto.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1: procedere alla preliminare individuazione dei beni immobili intestati alle fallite Società [REDACTED] e società [REDACTED] acquisendo le mappe censuarie che fossero indispensabili per la corretta identificazione dei beni

[REDACTED] - Fall. N. ° 7/2020

IMMOBILE IN ORISTANO IN VIA GIOVANNI CANALIS N. 25, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13 MAPPALE 1693 SUB. 197.

L'immobile è sito nel Comune di Oristano, in Via Giovanni Canalis n. 25, risulta censito nelle mappe censuarie catastali, attualmente denominate "mappa WEGIS".

È stato acquisito l'estratto di mappa con puntuale individuazione della particella catastale sulla quale insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima costituisce parte integrante.

Il bene risulta identificato al Nuovo Catasto Terreni come segue: Comune di Oristano - Foglio 16, Particella 1693.

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito come segue: Comune di Oristano - Foglio 16, Particella 1693, Sub. 197

L'estratto di mappa catastale è riportato nell'Allegato A.1, che comprende, oltre alla suddetta mappa, le visure storiche e la planimetria catastale del subalterno.

[REDACTED] - Fall. N. ° 8/2020

IMMOBILI IN ORISTANO IN VIA GIOVANNI CANALIS N. 25,29 CENSITI AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13:

- MAPPALE 1693 SUB.ni 117 e 67;
- MAPPALE 1693 SUB.no 164; rinuncia autorizzata con disposizione del G.D. Andrea Bonetti del 16.03.2026
- MAPPALE 1693 SUB.no 184;
- MAPPALE 1693 SUB.no 198;

Gli immobili sono siti nel Comune di Oristano, in Via Giovanni Canalis n. 29 e 31, risultano censiti nelle mappe censuarie catastali, attualmente denominate "mappa WEGIS".

È stato acquisito l'estratto di mappa con puntuale individuazione della particella catastale sulla quale insiste il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima costituiscono parte integrante.

I beni risultano identificati al Nuovo Catasto Terreni come segue: Comune di Oristano - Foglio 16, Particella 1693.

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sono censiti come segue: Comune di Oristano - Foglio 16

- Particella 1693, Sub.ni 117 e 67 costituiti da due posti auto scoperti (categoria catastale C/6);
- Particella 1693, Sub.no 184 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);
- Particella 1693, Sub.no 198 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

Gli estratti di mappa catastali sono riportati negli Allegati A.2, A.3, A.4 e A.5 che comprendono, oltre alla suddetta mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali dei vari subalterni.

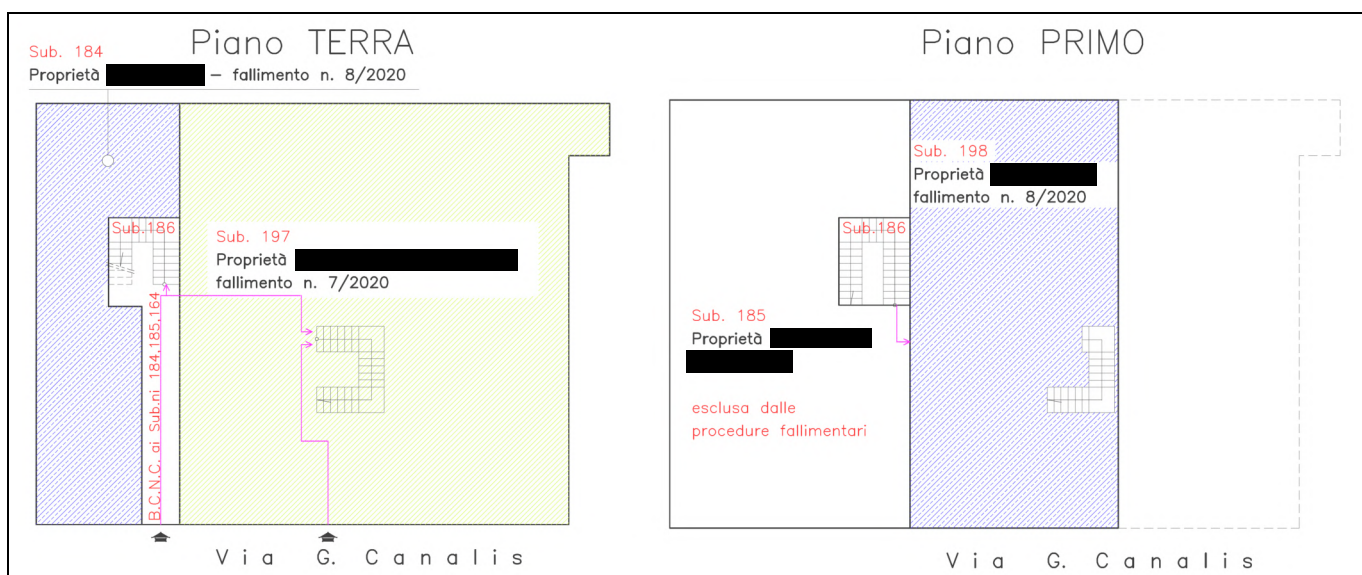
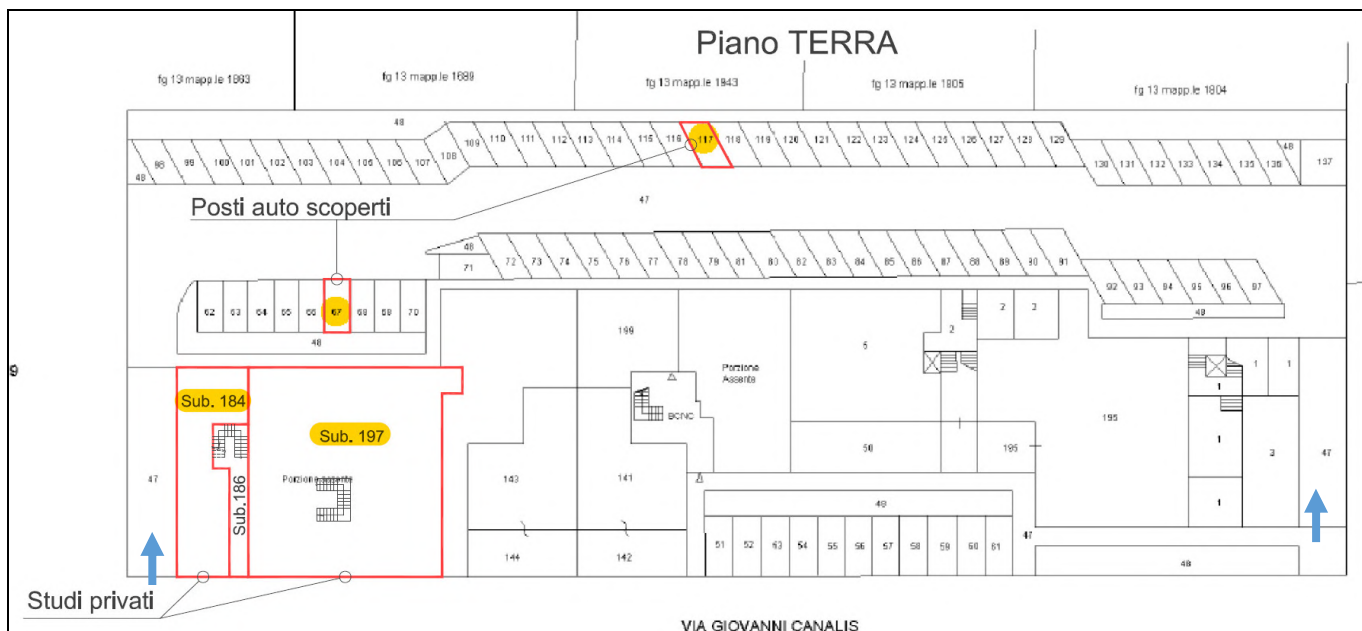
Quesito 2: procedere ad una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza delle società fallite, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso;

I sopralluoghi sono stati eseguiti in data 26/02/2025 alla presenza della Dott.ssa Giulia Casula, il 19/06/2025 alla presenza del Sig. [REDACTED] e del 13/10/2025 alla presenza del Sig. [REDACTED] i quali mi hanno consentito di visionare le varie unità immobiliari di seguito descritte.

L'edificio in cui ricadono le diverse unità immobiliari oggetto dei fallimenti, è sito in un'area semicentrale di Oristano; nel "*quarto di sud ovest*" della città, dove sono ubicate la maggior parte dei servizi pubblici urbani: scuole, ospedali, attività commerciali, uffici amministrativi e il parco più esteso di Oristano.



Gli immobili oggetto di valutazione sono inseriti all'interno di un ampio complesso edilizio pluriplano ospitante numerose unità immobiliari, il cui sviluppo si estende dal civico n. 17 al n. 31 di Via Giovanni Canalis. Le due unite procedure fallimentari interessano tre studi privati situati al piano terra e al primo piano, più due posti auto scoperti.



Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno della zona "B" - Sottozona "B1", classificata come "Prima Cintura", secondo quanto previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Oristano.

[redacted] - Fall. N.° 7/2020

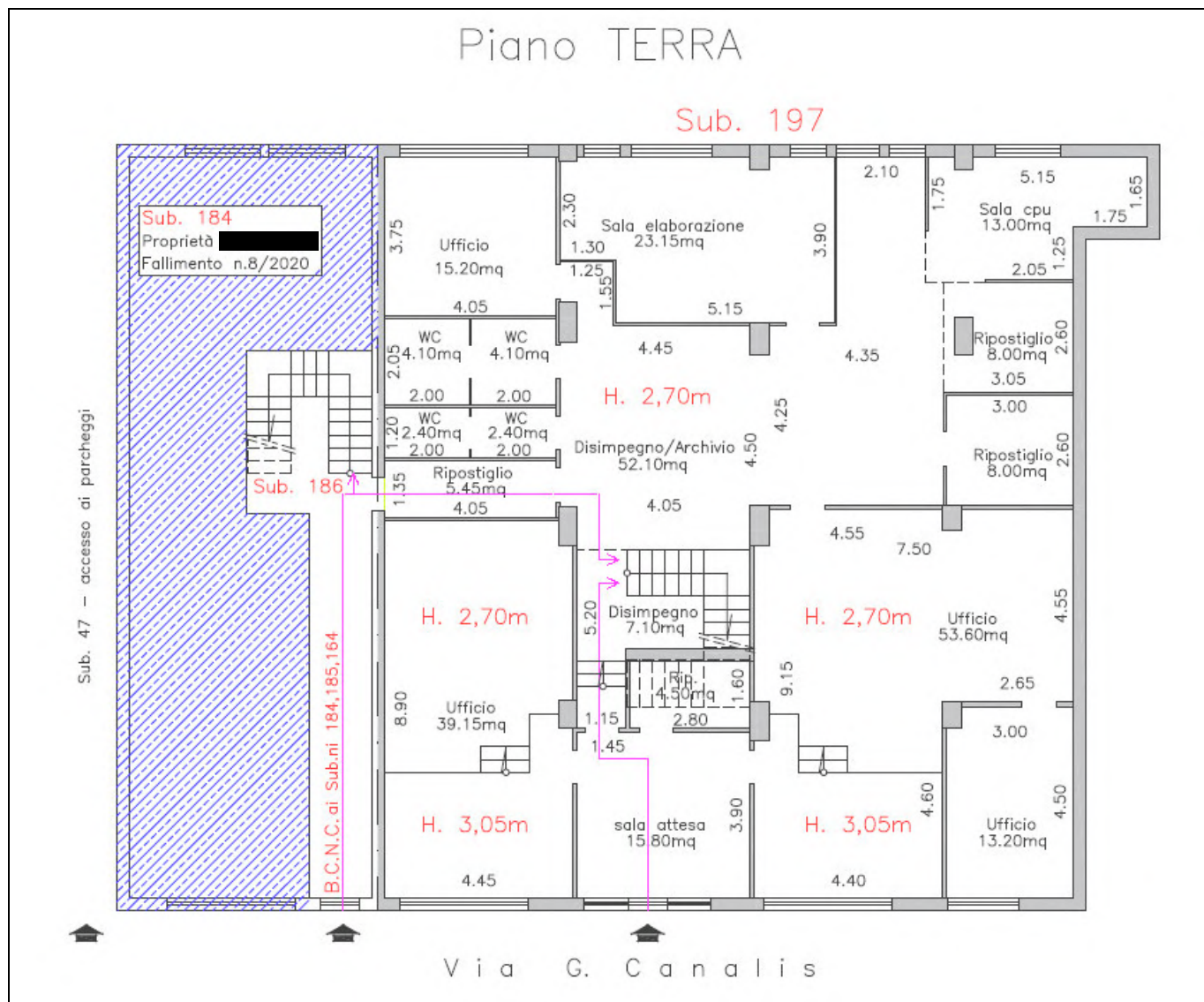
IMMOBILE IN ORISTANO IN VIA GIOVANNI CANALIS N. 25, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13 MAPPALE 1693 SUB. 197.

Questa unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato che la comprende. L'accesso principale è individuato al civico n. 25; tuttavia, anche i civici n. 23 e n. 27 risultano ricompresi nel medesimo bene. L'unità confina a sud-est con Via G. Canalis, a nord-ovest con un ampio cortile interno dal quale riceve illuminazione naturale tramite finestre e porte-finestre e, sugli ulteriori lati, con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso edilizio.

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come sotto indicato:

Comune di Oristano Foglio 13, Particella 1693, Subalterno 197.

Data la complessità distributiva dei vani interni si suggerisce di fare riferimento alla planimetria sotto riportata con indicazione delle superfici e delle destinazioni dei vani tratte dalla planimetria catastale.



La planimetria mostra la presenza di alcuni vani prospicienti la Via G. Canalis; dal lato opposto ci sono ambienti affacciati sui parcheggi scoperti condominiali. I servizi igienici sono ubicati in un'area centrale e non prendono quindi luce diretta, ma sono dotati di areazione forzata. Al centro dell'unità è presente un vano scala che costituisce "un eventuale" servitù per l'unità soprastante ubicata al primo piano (Sub. 198). La servitù è stata definita "eventuale" in quanto potrebbe essere esclusa poiché esiste un passaggio condominiale comune alle unità facenti parte dei fallimenti, più un unità immobiliare di proprietà di [redacted] (Sub. 185), e un soprastante lastrico solare (Sub. 164).

La superficie complessiva lorda dell'unità immobiliare è di 305 mq.

Parte dei vani sono delimitati da muri intonacati e tinteggiati; esistono però anche pareti interne parzialmente finestrate che consentono la visibilità di vani attigui in un uso tipicamente a uffici.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate di tipo economico, quelli esterni in alluminio senza taglio termico né vetro camera, con avvolgibili in PVC.

Pavimentazione in ceramica formato 30x30 cm di colore grigio chiaro. Gran parte del pavimento è coperto da una struttura lignea che sopraeleva il piano di calpestio di circa 30 cm; tale impalcato è ricoperto parzialmente ricoperto con una moquette, ad eccezione dei bagni piastrellati e di un ufficio nei pressi dell'ingresso, pavimentato in laminato ligneo.

Tutti gli ambienti sono controsoffittati con quadrotti di fibra minerale. Il controsoffitto, distanziato dal solaio, consente il passaggio dell'impianto di areazione attualmente non in funzione e dell'impianto elettrico e di illuminazione.

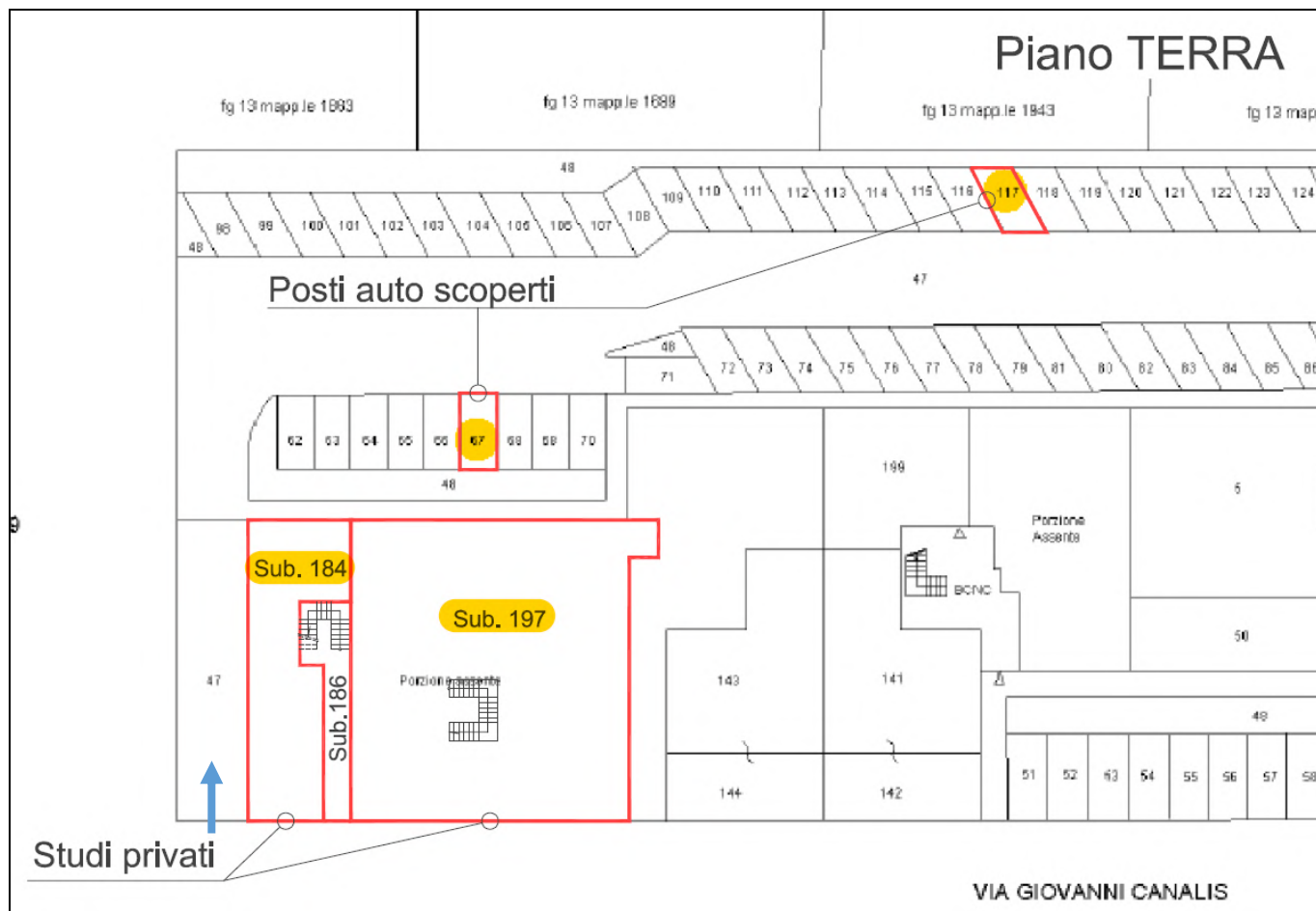
Gli impianti idrico-fognario ed elettrico appaiono funzionanti, ma non sono state reperite le certificazioni ai sensi della legge 46/90 né ai sensi del D.Lgs 37/2008.

Per una migliore comprensione si invita all'osservazione dell'elaborato fotografico riportato in Allegato B.1.

██████████ - Fall. N. ° 8/2020

I beni facenti parte di questa procedura fallimentare sono costituiti da due posti auto scoperti, da un'unità immobiliare al piano terra e una al primo piano, entrambe affacciate sulla Via Canalis e sul cortile retrostante.

- Particella 1693 Sub.ni 117 e 67 costituiti da due posti auto scoperti (categ. catastale C/6), di cui si evidenzia l'ubicazione nello stralcio di elaborato planimetrico sotto riportato:



I due posti auto hanno accesso dalla Via Canalis, attraverso due porticati comuni che immettono nel cortile condominiale posteriore all'edificio. Tutto lo spazio esterno comprendente la viabilità e i parcheggi è pavimentato da un battuto in calcestruzzo cementizio.

Per una migliore comprensione si invita all'osservazione dell'elaborato fotografico riportato in Allegato B.2.

- Particella 1693 Sub.no 184 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

Questa unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato che la comprende.

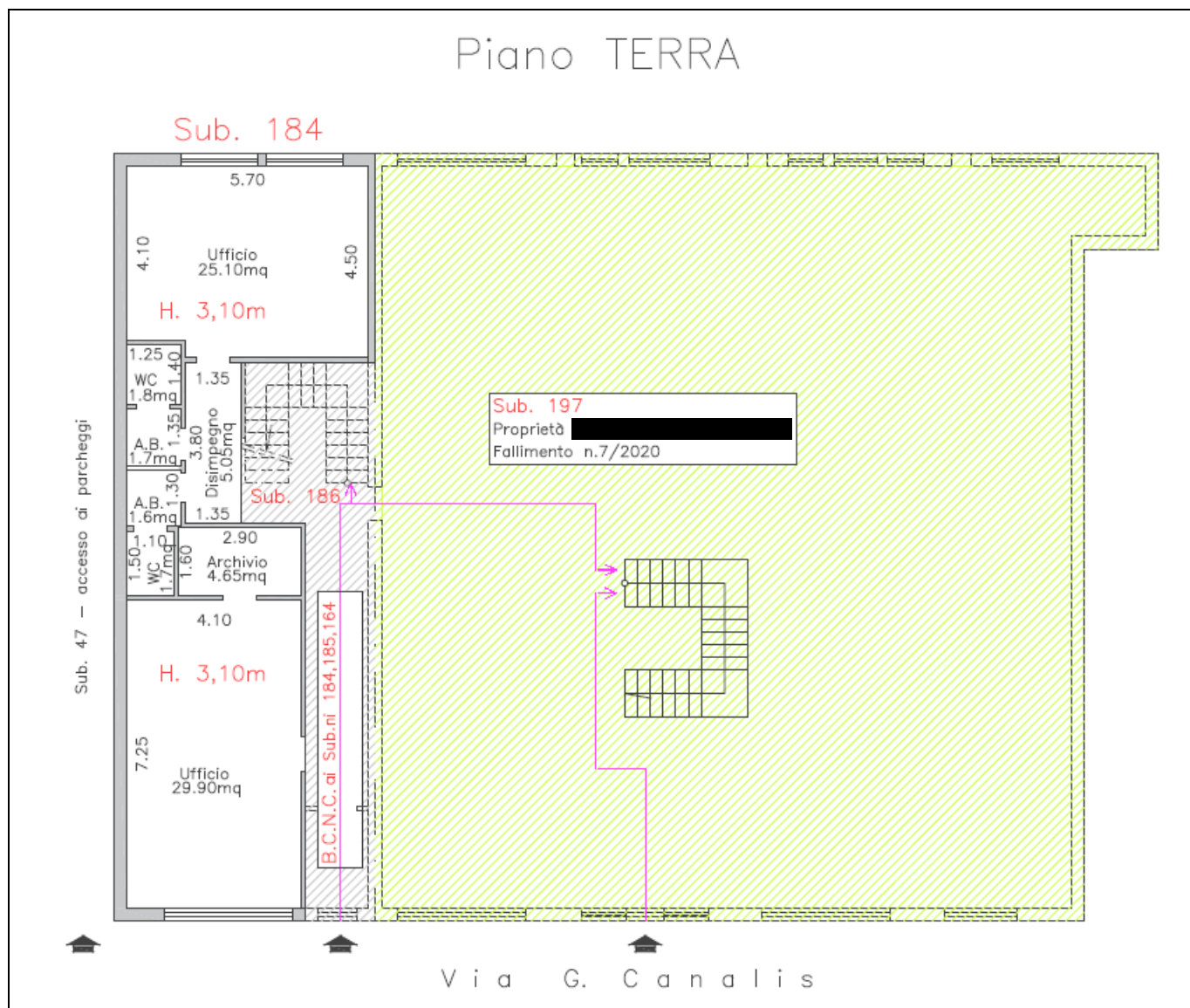
L'accesso è individuato al civico n. 29.

L'unità confina a sud-est con via G. Canalis, a nord-ovest con un ampio cortile interno dal quale riceve illuminazione naturale tramite finestre; sugli ulteriori lati, con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso edilizio.

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come sotto indicato:

Comune di Oristano Foglio 13 Part. 1693 Subalterno 184;

E' composto da due locali adibiti a ufficio, un archivio e due servizi igienici privi di areazione e illuminazione diretta, così come deducibile dalla planimetria che segue:



La planimetria evidenzia criticità nella distribuzione funzionale, in quanto l'uso ai servizi igienici è consentito solo attraversando uno spazio comune. Tale spazio consente anche di accedere ad altre unità immobiliari: Sub.no 197 al piano terra; Sub. 198 al primo piano; e altre due unità, escluse dalla presente procedura fallimentare (Sub. 185 e 164).

E' inoltre possibile accedervi anche dal sub.no 197 per mezzo di una porta di comunicazione che immette nel bene comune.

La superficie complessiva lorda dell'unità immobiliare è di 84 mq.

I vani sono delimitati da muri intonacati e tinteggiati con esclusione dell'ufficio prospiciente l'ingresso, con parete interna parzialmente vetrata.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate di tipo economico, quelli esterni in alluminio senza tagli termico né vetro camera, con avvolgibili in PVC.

Pavimentazione in ceramica formato 30x30 cm di colore grigio chiaro.

Tutti gli ambienti sono controsoffittati con quadrotti di fibra minerale. Il controsoffitto, distanziato dal solaio, consente il passaggio dell'impianto di areazione attualmente non in funzione e dell'impianto elettrico e di illuminazione.

Gli impianti idrico-fognario ed elettrico appaiono funzionanti, di cui sono state reperite le certificazioni ai sensi del D.Lgs 37/2008.

Per una migliore comprensione si invita all'osservazione dell'elaborato fotografico riportato in Allegato B.3.

- Particella 1693 Sub.no 198 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

Questa unità immobiliare è ubicata al primo piano del fabbricato che la comprende.

L'unità confina a sud-est con via G. Canalis, a nord-ovest con un ampio cortile interno dal quale riceve illuminazione naturale tramite finestre; sugli ulteriori lati, con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso edilizio.

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come sotto indicato:

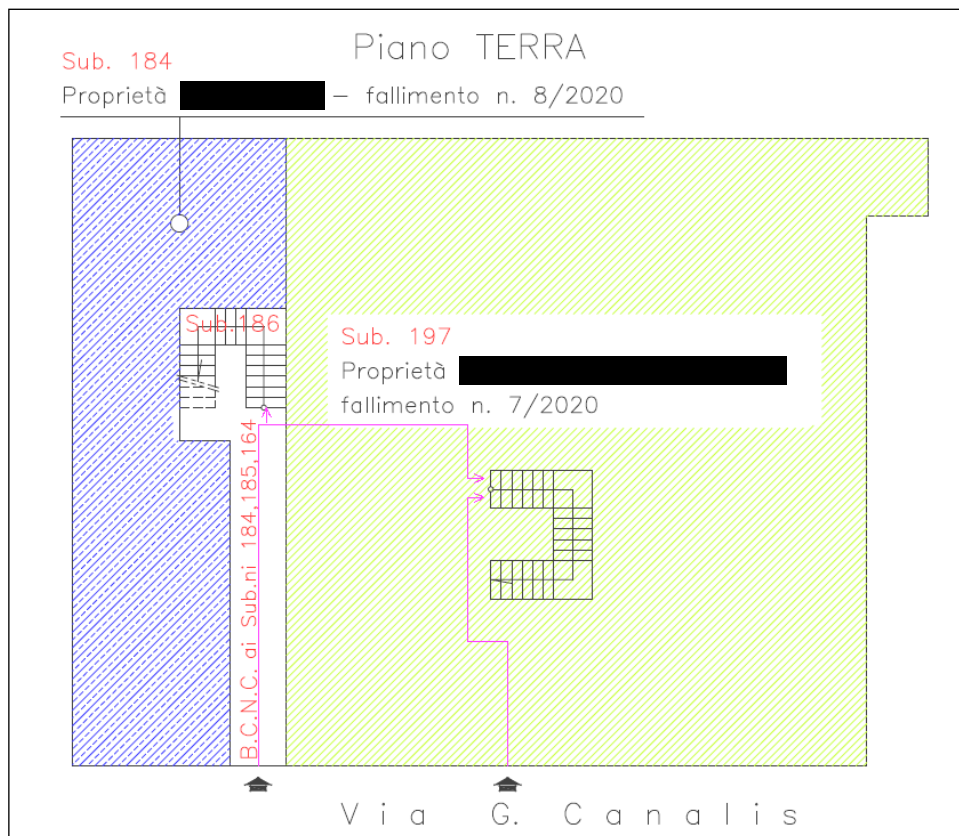
Comune di Oristano Foglio 13 Part. 1693 Subalterno 198;

L'accesso è individuato ai civici n. 25 e 29.

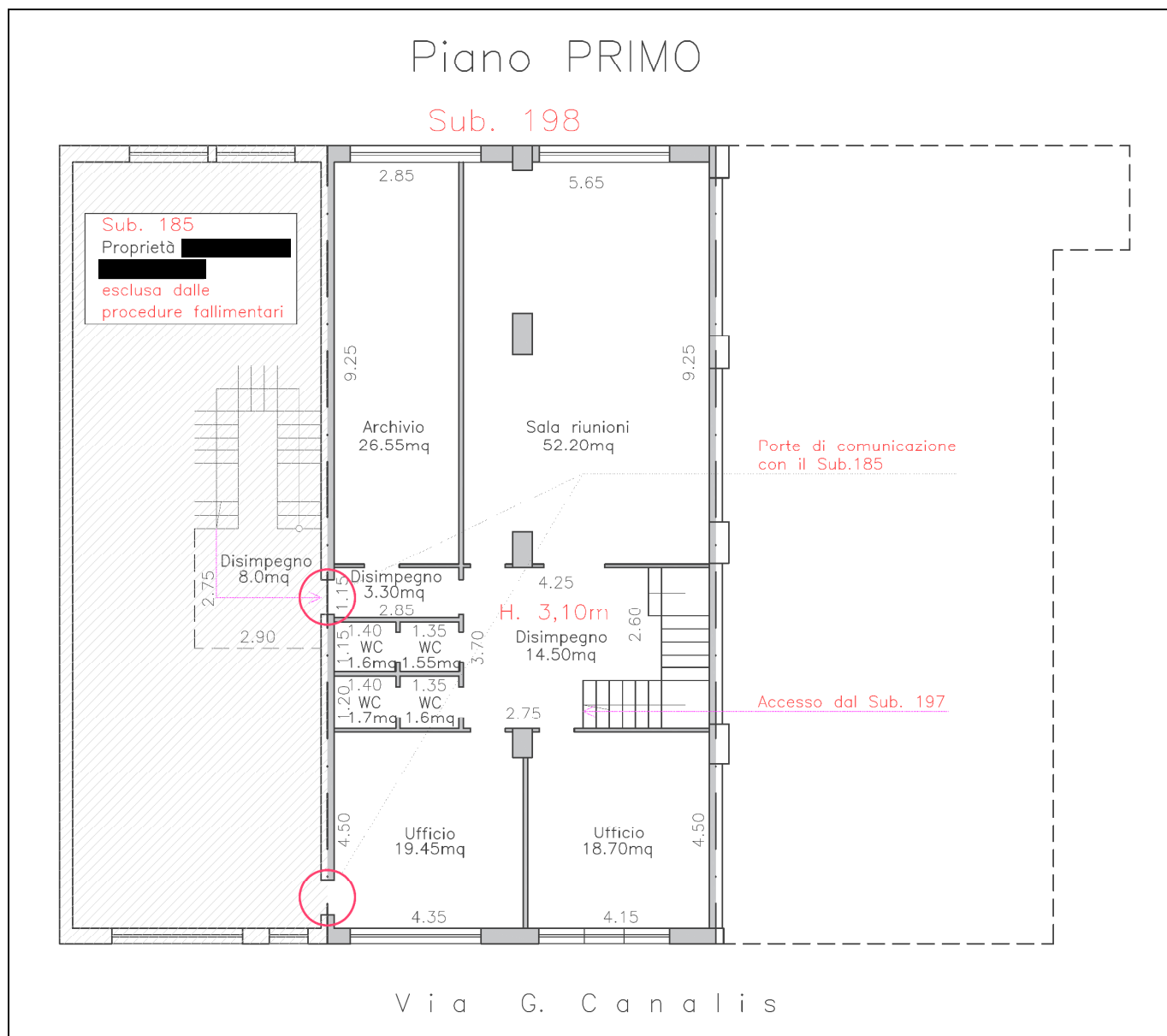
Il primo dei due è consentito attraverso lo spazio comune condominiale (Sub. 186) caratterizzato da un andito e una scala che sale al disimpegno (Sub. 185) da cui si accede all'immobile in descrizione.

Dal civico 29, passando attraverso una servitù gravante sull'immobile "sub. 197", si raggiunge una scala che porta all'immobile al primo piano.

Tali accessi sono meglio evidenziati nella planimetria del piano terra che segue:



Il primo piano presenta due locali adibiti a ufficio, un archivio, una sala riunioni, disimpegno e due servizi igienici privi di areazione e illuminazione diretta, così come deducibile dalla planimetria che segue:



Nel vano destinato a ufficio di 19,45 mq è presente una porta che immette direttamente nella proprietà [redacted] Sub. 185; esclusa dalle procedure fallimentari.

La superficie complessiva lorda dell'unità immobiliare è di 164 mq.

L'unità presenta caratteristiche edilizie nelle finiture e negli impianti analoghe a quelle di altre unità precedentemente descritte.

I vani sono delimitati da muri intonacati e tinteggiati, in parte con pareti interne parzialmente vetrate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate di tipo economico, quelli esterni in alluminio senza tagli termico né vetro camera, con avvolgibili in PVC.

Pavimentazione in ceramica formato 30x30 cm di colore grigio chiaro.

Tutti gli ambienti sono controsoffittati con quadrotti di fibra minerale. Il controsoffitto, distanziato dal solaio, consente il passaggio dell'impianto di areazione attualmente non in funzione e dell'impianto elettrico e di illuminazione.

Gli impianti idrico-fognario ed elettrico appaiono funzionanti, di cui sono state reperite le certificazioni ai sensi del D.Lgs 37/2008.

Per una migliore comprensione si invita all'osservazione dell'elaborato fotografico riportato in Allegato B.4.

Quesito 3: Procedere alla predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento e altri atti pregiudizievoli);

- Fall. N.° 7/2020

Il fabbricato in oggetto, censito al **foglio 13 particella 1693 Sub. 197**, risulta in proprietà per la quota di 1/1 alla Società [REDACTED]

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti gli immobili nel ventennio antecedente il fallimento:

- 1a. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/12/1991 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6157
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 140251 del 19/11/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO - Foglio 13 Map. 646 (attuale 1693) Sub 117-164-**182 (attualmente 197 e 198)** -67
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]
- 2a. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/12/1991 - Registro Particolare 796 Registro Generale 6158
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 140252 del 19/11/1991
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in ORISTANO - Foglio 13 Map. 646 (attuale 1693) Sub 117-164-**182 (attualmente 197 e 198)** -67
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 336 del 13/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/01/2010. Cancellazione totale eseguita in data 15/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3a. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 26/07/2017 - Registro Particolare 3070 Registro Generale 4113
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23605/9988 del 20/07/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO(OR) - Foglio 13 Mappale 646 (attuale 1693) Sub **197** (ex 182)
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]
- 4a. **ISCRIZIONE CONTRO** del 26/07/2017 - Registro Particolare 432 Registro Generale 4114
Pubblico ufficiale [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in ORISTANO(OR) - Foglio 13 Mappale 646 (attuale 1693) Sub **197** (ex 182)
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

5a. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/11/2020 - Registro Particolare 4523 Registro Generale 5745
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 7/2020 del 4/11/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Richiedente DOTT.SSA GIULIA CASULA - CURATRICE FALLIMENTARE
SOGGETTO A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

In Allegato C.1., sono riportati i documenti estratti dalla Conservatoria - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

[REDACTED] - Fall. N. ° 8/2020

Le unità immobiliari, censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Oristano, Foglio 16 Particelle:

- 1693 Sub.ni 117 e 67 costituiti da due posti auto scoperti (categoria catastale C/6);
- 1693 Sub.no 184 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);
- 1693 Sub.no 198 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

risultano in proprietà per la quota di 1/1 alla Società [REDACTED]
[REDACTED]

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti gli immobili nel ventennio antecedente il fallimento:

1a. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/12/1991 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6157
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 140251 del 19/11/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO - Foglio 13 Map. 646 (attuale 1693) Sub 117-164-182 (attualmente 197 e 198) -67
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

2a. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/12/1991 - Registro Particolare 796 Registro Generale 6158
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 140252 del 19/11/1991
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in ORISTANO - Foglio 13 Map. 646 (attuale 1693) Sub 117-164-182 (attualmente 197 e 198) -67
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 336 del 13/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/01/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 15/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3b. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 17/03/1995 - Registro Particolare 959 Registro Generale 1303
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 157646 del 16/03/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO(OR) - Foglio 13 Mappale 646 (attuale 1693) Sub.ni 184 - 186
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

4b. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 31/12/2012 - Registro Particolare 5143 Registro Generale 7306
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20664/8132 del 04/12/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO(OR) - Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 184
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 133 del 17/02/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

5b **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/01/2016 - Registro Particolare 219 Registro Generale 275

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22810/9451 del 31/12/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ORISTANO(OR) - Foglio 13 Mappale 1693 (ex 646) Sub **198** (ex 182)

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 134 del 17/02/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 135 del 17/02/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

6b. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/11/2020 - Registro Particolare 4625 Registro Generale 5872

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 8/2020 del 12/10/2020

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Richiedente DOTT.SSA MURGIA EMANUELA - CURATRICE FALLIMENTARE

SOGGETTO A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

7b. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 29/01/2021 - Registro Particolare 420 Registro Generale 530

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15/2021 del 04/01/2021

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Immobili siti in ORISTANO(OR) - Foglio 13 Mappale 1693 Sub. **184 - 198**

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

8b. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 29/01/2021 - Registro Particolare 421 Registro Generale 531

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15/2021 del 04/01/2021

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in ORISTANO(OR) - Foglio 13 Mappale 1693 Sub. **184 - 198**

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

9b. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/12/2021 - Registro Particolare 6325 Registro Generale 7994

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 82307/32015 del 20/12/2021

ATTO TRA VIVI - TRANSAZIONE

Immobili siti in ORISTANO(OR) - Foglio 13 Mappale 1693 Sub. **184 - 198**

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

In Allegato C.2, sono riportati i documenti estratti dalla Conservatoria - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Quesito 4: procedere all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni immobili, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

[REDACTED] - Fall. N. ° 7/2020

Il fabbricato in oggetto, censito al foglio 13 particella 1693 Sub. 197, risulta in proprietà per la quota di 1/1 alla Società [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del 20/07/2017 a rogito del notaio Dott. [REDACTED] - Rep. N. 23.605 - Reg. gen. 4113 - Reg. Part. 3070. Con questo atto la società [REDACTED]

_____ ha venduto e trasferito alla società _____ la piena e perfetta proprietà del locale ad uso ufficio distinto in catasto fabbricati al **Foglio 13 mappale 1693 Sub. 197** (derivato per frazionamento del subalterno 182 dello stesso mappale 1693, ex 646).

In Allegato D.1, si riporta copia dell'atto pubblico di provenienza.

_____ - Fall. N. ° 8/2020

Le unità immobiliari, censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:
N.C.E.U. - Comune di Oristano - Foglio 16 -

- Particella 1693 Sub.ni 117 e 67 costituiti da due posti auto scoperti (categoria catastale C/6);
- Particella 1693 Sub.no 184 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);
- Particella 1693 Sub.no 198 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

risultano in proprietà per la quota di 1/1 alla Società _____

_____ a seguito dei seguenti atti pubblici di compravendita:

- atto del 19/11/1991 a rogito del notaio Dott. _____ - Rep. N. 140251 - Reg. gen. 6157 - Reg. Part. 4808. Con questo atto _____ ha venduto e trasferito alla società _____ la piena e perfetta proprietà dei due posti auto distinti in catasto fabbricati al **Foglio 13 mappale 646** (attualmente 16936) **Sub.ni 67 e 117** e dello studio distinto in catasto fabbricati al **Foglio 13 mappale 646** (attualmente 1693) **Sub. 198** (derivato per frazionamento del subalterno 182 dello stesso mappale 1693, ex 646).
- atto del 16/03/1995 a rogito del notaio Dott. _____ - Rep. N. 157646 - Reg. gen. 1303 - Reg. Part. 959. Con questo atto la Società _____ ha venduto e trasferito alla società _____ la piena e perfetta proprietà del locale ad uso ufficio distinto in catasto fabbricati al **Foglio 13 mappale 1693 Sub. 184 e 186**.
- atto di compravendita del 4/12/2012 a rogito del notaio Dott. _____ - Rep. N. 20664 - Reg. gen. 7360 - Reg. Part. 5143. Con questo atto la Società _____ ha venduto e trasferito alla società _____ la piena e perfetta proprietà del locale ad uso ufficio distinto in catasto fabbricati al **Foglio 13 mappale 1693 Sub. 184**.
- atto di compravendita del 31/12/2015 a rogito del notaio Dott. _____ - Rep. N. 22810 - Reg. gen. 275 - Reg. Part. 219. Con questo atto la Società _____

██████████ ha venduto e trasferito alla società ██████████

██████████ la piena e perfetta proprietà del locale ad uso ufficio distinto in catasto fabbricati al **Foglio 13 mappale 1693 Sub. 198.**

- atto di transazione del 20/12/2021 a rogito del notaio Dott. ██████████ - Rep. N. 82307/32015 - Reg. gen. 7994 - Reg. Part. 6325. Con questo atto è stata dichiarata la nullità dei due precedenti atti del 4/12/2012 e del 31/12/2015 a favore della Società ██████████

██████████ contro la società ██████████

██████████ interessante la piena e perfetta proprietà dei locali ad uso ufficio distinto in catasto fabbricati al **Foglio 13 mappale 1693 Sub. 184 e 198.**

In Allegato D.2, si riporta copia degli atti pubblico di provenienza.

Quesito 5: Procedere a segnalare per iscritto alle sottoscritte la necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ovvero la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene o anche all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

██████████ - **Fall. N. ° 7/2020**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, distinta al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 197, risulta depositata in data 13/11/2015 presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Oristano dell'Agenzia delle Entrate.

A seguito di verifica tecnica dello stato dei luoghi, sono emerse difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti e l'effettiva configurazione dell'immobile. Nella planimetria catastale depositata è indicata un'altezza interna uniforme pari a $h = 3,50$ m per l'intera unità immobiliare. Tuttavia, tale rappresentazione non rispecchia la reale articolazione altimetrica degli ambienti.

Dall'analisi grafica si evince la presenza di due gradini oltre la sala d'attesa, che individuano una sopraelevazione del piano di calpestio realizzata mediante struttura lignea. Tale configurazione determina la suddivisione dell'unità in due distinte porzioni caratterizzate da differenti altezze utili interne.

In particolare:

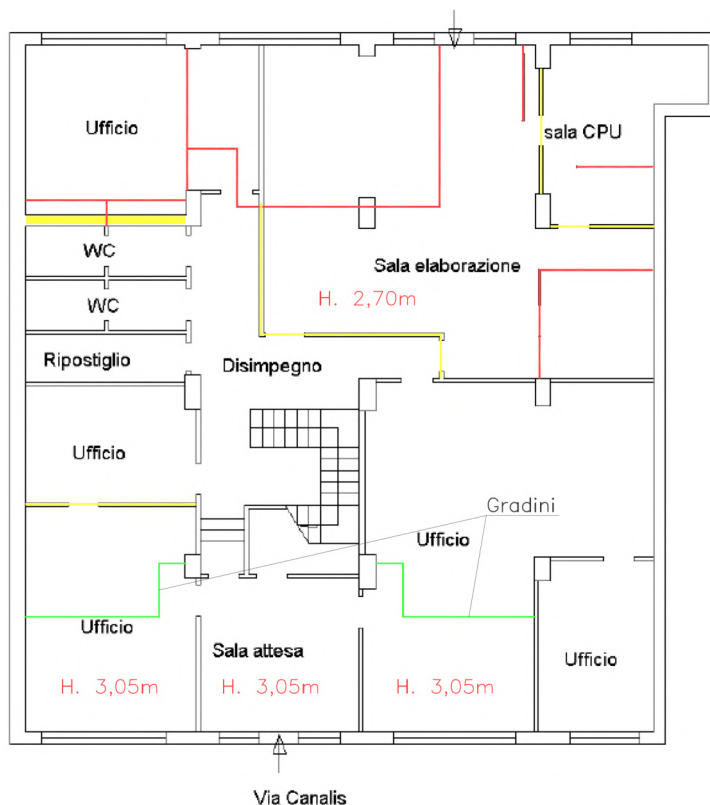
- una prima zona, comprendente la sala d'attesa, il vano sottoscala e parte degli uffici posti lateralmente alla stessa, presenta un'altezza utile interna pari a 3,00 m;
- una seconda zona, costituita dalla restante parte dell'unità immobiliare, presenta un'altezza utile interna pari a 2,70 m.

Entrambe le porzioni risultano dotate di controsoffittatura in cartongesso. Si precisa che l'altezza strutturale originaria del subalterno 197, misurata al netto della sopraelevazione del piano di calpestio e del controsoffitto, è pari a 3,50 m. Ne consegue che l'indicazione di un'unica altezza interna in planimetria determina un'errata rappresentazione grafica e descrittiva dello stato reale dell'immobile.

Si riscontrano inoltre incongruenze nella rappresentazione della distribuzione interna degli ambienti. Nel dettaglio:

- sul lato sinistro della sala d'attesa, la planimetria riporta due uffici distinti; allo stato attuale, invece, è presente un unico ambiente, in quanto il divisorio indicato non risulta realizzato;
- nel secondo servizio igienico, la parete divisoria rispetto all'ufficio adiacente è collocata in posizione differente rispetto a quanto rappresentato, risultando allineata al termine del pilastro e non all'inizio dello stesso;
- l'ultimo ufficio posto a sinistra (successivo al secondo bagno) presenta una conformazione planimetrica diversa da quella catastalmente depositata;
- la sala elaborazione dati e la sala CPU sono realizzate con diversa configurazione rispetto alla rappresentazione agli atti;
- sono inoltre presenti ulteriori partizioni interne in continuità con la sala CPU, non riportate nella planimetria catastale vigente.

Di seguito si presenta la planimetria catastale, con indicate in giallo le demolizioni e in rosso le nuove opere realizzate:



Alla luce delle difformità riscontrate, sia sotto il profilo altimetrico sia in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la planimetria catastale attualmente depositata non risulta conforme allo stato dei luoghi. Pertanto, al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'unità immobiliare, si ritiene necessario procedere alla presentazione di nuova pratica DOCFA con causale "*Diversa distribuzione degli spazi interni*", comprensiva dell'aggiornamento grafico della planimetria e della corretta indicazione delle altezze interne. Il costo relativo agli onorari tecnici, accessori e spese di presentazione della pratica vengono stimati in **2.000 €.**

████████████████████ - Fall. N. ° 8/2020

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare oggetto del presente fallimento, sono state depositate come segue:

- **Particella 1693 Sub.ni 117 e 67 costituiti da due posti auto scoperti** (categoria catastale C/6);

depositate in data 13/11/2015 presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Oristano dell'Agenzia delle Entrate e risultano coerenti con lo stato di fatto

- **Particella 1693 Sub.no 184 costituito da uno studio privato** (categoria catastale A/10);

depositata in data 08/09/2021 presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Oristano dell'Agenzia delle Entrate.

- **Particella 1693 Sub.no 198 costituito da uno studio privato** (categoria catastale A/10);

depositata in data 13/11/2015 presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Oristano dell'Agenzia delle Entrate.

A seguito di verifica tecnica dello stato dei luoghi, per entrambe le unità immobiliari (Sub. 184 e 198) sono emerse difformità tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti e l'effettiva configurazione dell'immobile. Nelle planimetrie catastali depositate sono indicate altezze interne pari a $h = 3,50$ m. Tuttavia, tale rappresentazione non rispecchia la reale articolazione altimetrica degli ambienti.

Entrambe le unità immobiliari risultano dotate di controsoffittatura in cartongesso che ha ridotto l'altezza di interpiano a 3,10 m. Ne consegue che l'indicazione in planimetria determina un'errata rappresentazione grafica e descrittiva dello stato reale dell'immobile.

Inoltre non è indicata, al primo piano, la presenza delle due porta di collegamento con l'unità contraddistinta con il sub. 185.

Pertanto, al fine di regolarizzare la situazione catastale delle unità immobiliari, si ritiene necessario procedere alla presentazione di nuove pratiche DOCFA, comprensive della corretta indicazione delle altezze interne e l'esistenza delle due porte. Il costo relativo agli onorari tecnici, accessori e spese di presentazione della pratica vengono stimati in **1.100 €** cadauna per un totale di **2.200 €**.

Quesito 6 : procedere all'indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Oristano, l'edificio che comprende le varie unità immobiliari ricade all'interno della zona "B" - Sottozona "B1", classificata come *ambiti di "Prima Cintura", al contorno del centro urbano di più antica formazione e comprende la parte dell'aggregato urbano a particolare vocazione commerciale, nella quale sono comunque presenti numerose abitazioni, uffici e laboratori e ad essa pertanto si conserva il carattere di zona mista, con esclusione di laboratori nocivi o molesti da ubicare nella zona D.*

Le Destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- *Abitazioni;*
- *Attività commerciali al dettaglio;*
- *Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;*
- *Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;*
- *Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;*
- *Servizi socio-sanitari a carattere urbano;*
- *Attività culturali, sportive e per il tempo libero;*
- *Uffici e studi professionali;*
- *Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;*
- *Locali di riunione e spettacolo;*

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente per la zona omogenea B.1, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, intendendosi per tali tutte le opere realizzabili su un'unità immobiliare come quella oggetto di esame.

In particolare, rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi di modifica e adeguamento degli impianti tecnologici, nonché il riassetto e la diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa. Sono altresì ammessi gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente.

In Allegato E si riportano lo Stralcio Norme Tecniche d'Attuazione (Zona B.1) e la Tavola di zonizzazione

Quesito 7: procedere alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Quesito 8: procedere all'indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, alla descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e di riferire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornendo le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01 e indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

A questi due quesiti, in quanto strettamente collegati, si risponderà congiuntamente.

La complessa cronologia dei titoli edilizi suggerisce di considerare unitamente le unità immobiliari di entrambi i fallimenti, in quanto non sono sempre state trattate in modo distinto. Di seguito si elencano le diverse pratiche edilizie succedute nel tempo dal 1982 a oggi:

1. Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica N. 209/82 del 09/11/1982 – Pratica Edilizia N. 130/82 Prot. N. 1855 UT/4791 intestata al Sig. ██████████ in qualità di Amministratore unico della società ██████████ per la *“costruzione di un complesso uso negozi – uffici ed abitazioni, sito in Oristano – Via Canalis”*;
2. Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica N. 8/85 del 18/01/1985 – Pratica Edilizia N. 228/84 Prot. N. 3892 UT/11752 intestata al Sig. ██████████ in qualità di Amministratore unico della società ██████████ per lavori di *“Variante in Corso d’Opera della Concessione Edilizia N. 209/82 del 09/11/1982 Via Canalis - Oristano”*;
3. Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica N. 11/86 del 27/01/1986 – Pratica Edilizia N. 225/86 Prot. N. 3458 UT/11986 intestata al Sig. ██████████ in qualità di Amministratore unico della società ██████████ per lavori di *“Variante in Corso d’Opera del corpo A edificio multipiano sito in Oristano – Via Canalis”*;
4. Concessione Edilizia n. 273/90 del giorno 11 ottobre 1990, per la variazione di destinazione da negozi ad uffici;
5. Autorizzazione Edilizia protocollo numero 1471/UT/6857 del giorno 24 maggio 1994, per il frazionamento di due unità immobiliari Sub.184 e Sub.198;
6. relativamente alle unità immobiliare censite con i subalterni 197 e 198, sono state presentate le seguenti pratiche urbanistiche:
 - a - per la suddivisione dell'originario subalterno 182 (da cui sono derivati per frazionamento i

subalterni 197 e 198) è stata inoltrata allo Sportello SUAPE apposita comunicazione (SCIA) per frazionamento di unità immobiliare adibita ad uffici privati del giorno 18 dicembre 2015, codice univoco SUE 34400593200959-18122015-0956.SUE, prot. 57786 del 18/12/2015 - pratica edilizia n. 454/2015;

b - dichiarazione di agibilità presentata in data 10 settembre 2021, protocollo numero 54876 del 13 settembre 2021, codice univoco SUAP 80004990950-10092021-1139.364033 riguardante il subalterno 198.

7. relativamente all'unità immobiliare censita con il subalterno 184, è stata presentata la dichiarazione di agibilità presentata in data 10 settembre 2021, protocollo n. 54879 del 13 settembre 2021, codice univoco SUAP 80004990950-09092021-1922.363816;

Dall'esame della documentazione riportata non si sono rilevate difformità urbanistiche nei volumi, nelle superfici e nelle destinazioni d'uso dichiarate. Sono state riscontrate esclusivamente delle difformità nella distribuzione planimetrica di tramezzi e porte interne.

In Allegato F si riportano gli ultimi titoli edilizi e le dichiarazioni di Agibilità.

██████████ - Fall. N. ° 7/2020

Particella 1693 Sub.no 197 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

E' presente una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto all'ultimo titolo edilizio riguardante il frazionamento di unità immobiliare adibita ad uffici privati del 18 dicembre 2015, codice univoco SUE 34400593200959-18122015-0956.SUE, prot. 57786 del 18/12/2015 - pratica edilizia n. 454/2015; analogamente a quanto emerso dall'analisi della situazione catastale, come evidenziato in risposta al quesito 5.

Tale difformità potrà essere risolta con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria; il costo degli onorari e la sanzione è stimabile sommariamente in 4.000 € compresi accessori. Non è stata ritrovata Dichiarazione di Agibilità.

██████████ - Fall. N. ° 8/2020

- Particella 1693 Sub.ni 117 e 67 costituiti da due posti auto scoperti (categoria catastale C/6);

Non vi è l'esigenza di svolgere alcuna verifica urbanistica.

- Particella 1693 Sub.no 184 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

Non si sono riscontrate difformità con l'ultimo titolo edilizio, riguardante il frazionamento di unità immobiliare adibita ad uffici privati, così come previsto nell'Autorizzazione Edilizia protocollo numero 1471/UT/6857 del giorno 24 maggio 1994, per il frazionamento di due

unità immobiliari Sub.184 e Sub.198; successiva dichiarazione di agibilità presentata in data 10 settembre 2021, protocollo numero 54876 del 13 settembre 2021, codice univoco SUAP 80004990950-10092021-1139.364033 riguardante il subalterno 198.

- **Particella 1693 Sub.no 198 costituito da uno studio privato** (categoria catastale A/10);

Non si sono riscontrate difformità con l'ultimo titolo edilizio, riguardante il frazionamento di unità immobiliare adibita ad uffici privati del giorno 18 dicembre 2015, codice univoco SUE 34400593200959-18122015-0956.SUE, prot. 57786 del 18/12/2015 - pratica edilizia n. 454/2015; successiva dichiarazione di agibilità presentata in data 10 settembre 2021, protocollo numero 54876 del 13 settembre 2021, codice univoco SUAP 80004990950-10092021-1139.364033.

Quesito 9: Procedere se l'immobile è intestato solo pro quota, all'indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante (ciò per le aree esterne condominiali/posti auto);

- Fall. N. ° 7/2020

L'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 197, risulta interamente intestato alla [REDACTED] L'intestazione catastale corrisponde al soggetto proprietario del bene.

- Fall. N. ° 8/2020

Gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1693 Sub.ni 67, 117, 184, 198, risultano interamente intestati alla [REDACTED] L'intestazione catastale corrisponde al soggetto proprietario del bene.

Quesito 10: Procedere all'indicazione dell'esistenza sui beni immobili di eventuali formalità, vincoli o oneri, quali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso accertando, altresì, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

- Fall. N. ° 7/2020

Sull'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, censito al N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 197, non risultano iscritti o trascritti vincoli, oneri o limitazioni di natura artistica, storica o alberghiera, né condizioni di inalienabilità o indivisibilità. Non emergono inoltre contratti o altri atti che possano incidere sulla sua potenzialità edificatoria. Dalle

verifiche effettuate non risultano, altresì, particolari vincoli o obblighi di natura condominiale.

██████████ - Fall. N. ° 8/2020

Sugli immobili oggetto della presente consulenza tecnica, censiti al N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1693 Sub.ni 67, 117, 184, 198, non risultano iscritti o trascritti vincoli, oneri o limitazioni di natura artistica, storica o alberghiera, né condizioni di inalienabilità o indivisibilità. Non emergono inoltre contratti o altri atti che possano incidere sulla sua potenzialità edificatoria. Dalle verifiche effettuate non risultano, altresì, particolari vincoli o obblighi di natura condominiale.

Quesito 11: Procedere a verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

██████████ - Fall. N. ° 7/2020

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, censito al N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 197, non risulta gravato da censo, livello e/o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

██████████ - Fall. N. ° 8/2020

Gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica, censiti al N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1693 Sub.ni 67, 117, 184, 198, non risultano gravati da censo, livello e/o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Quesito 12: Procedere alla rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; Fallimenti N. 7/2020 e 8/2020 - ██████████

██████████ - Fall. N. ° 7/2020

Sull'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, censito al N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 197, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

██████████ - Fall. N. ° 8/2020

Sugli immobili oggetto della presente consulenza tecnica, censiti al N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1693 Sub.ni 67, 117, 184, 198, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

Quesito 13: Procedere ad informare le Curatele sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate;

In data 06.03.2026 lo scrivente ha preso contatti con l'Amministratore del Condominio, Dott. [REDACTED] il quale, mediante comunicazione a mezzo di posta elettronica, ha trasmesso informazioni relative all'ammontare delle spese condominiali di gestione ordinaria, riferite all'anno 2025 e 2026 risultanti non corrisposte o da corrispondere con riferimento alle due diverse proprietà interessate dai fallimenti.

- Fall. N. ° 7/2020

Nella tabella sottostante si riporta il quadro riepilogativo delle posizioni debitorie comunicate, relative all'immobile distinto in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 197, in cui risulta un insoluto per l'annualità 2025 pari a **2.666,32 €**.

RIPARTO CONSUNTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 01/01/2025-31/12/2025																					
Scala e Interno	Nominativo	Tabella A PROPRIETA'		Tabella B SCALE		Tabella C ASCENSORE		Tabella D RISCALDAMENTO		Tabella 33 parcheggi		Tabella 38 moviment bido		Tabella 73 consuntivo ac		SPESE INDIVIDUA LI	Totale spese	Saldo anno prec	Saldo versato	Rate versate	Saldo finale
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Persone	Importo	Millesimi	Importo	Metri cubi	Importo						
A/1		34,00	225,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,0	2,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228,61	1.020,85	0,00	0,00	1.249,46
A/2		49,75	330,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330,20	2.336,12	0,00	0,00	2.666,32
A/3		42,52	282,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	282,21	1.536,40	0,00	0,00	1.818,61

per l'annualità 2026 è prevista la corresponsione dello stesso importo di **2.666,32 €**.

RIPARTO PREVENTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 01/01/2026-31/12/2026																
Scala e Interno	Nominativo	Tabella A PROPRIETA'		Tabella B SCALE		Tabella C ASCENSORE		Tabella D RISCALDAMENTO		Tabella 38 moviment bidoni		Tabella 72 Consumi acqua preventivo		Totale spese	N. 4rate da	Saldo anno prec.
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Metri cubi	Importo			
A/1		34,00	195,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195,45	40,00	1.249,46
A/2		49,75	285,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	285,98	71,00	2.666,32
A/3		42,52	244,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	244,42	61,00	1.818,61

- Fall. N. ° 8/2020

Nella tabella sottostante si riporta il quadro riepilogativo delle posizioni debitorie comunicate, relative alle unità immobiliari distinte in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub.ni 67, 117, 184, 198, in cui risulta un insoluto per l'annualità 2025 pari a **3.068,07 €** (1.249,46 € + 1.818,61 €).

RIPARTO CONSUNTIVO																					
GESTIONE CONDOMINIALE 01/01/2025-31/12/2025																					
		Tabella A PROPRIETA'		Tabella B SCALE		Tabella C ASCENSORE		Tabella D RISCALDAMENTO		Tabella 33 parcheggi		Tabella 38 moviment bido		Tabella 73 consuntivo ac							
Scala e Interno	Nominativo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Persone	Importo	Millesimi	Importo	Metri cubi	Importo	SPESE INDIVIDUA LI	Totale spese	Saldo anno prec	Saldo versato	Rate versate	Saldo finale
A/1		34,00	225,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,0	2,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228,61	1.020,85	0,00	0,00	1.249,46
A/2		49,75	330,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330,20	2.336,12	0,00	0,00	2.666,32
A/3		42,52	282,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	282,21	1.536,40	0,00	0,00	1.818,61

per l'annualità 2026 è prevista la corresponsione dello stesso importo di **3.068,07 €**

RIPARTO PREVENTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 01/01/2026-31/12/2026																
Scala e Interno	Nominativo	Tabella A PROPRIETA'		Tabella B SCALE		Tabella C ASCENSORE		Tabella D RISCALDAMENTO		Tabella 38 moviment bidoni		Tabella 72 Consumi acqua preventivo		Totale spese	N. 4rate da	Saldo anno prec.
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Metri cubi	Importo			
A/1		34,00	195,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195,45	49,00	1.249,46
A/2		49,75	285,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	285,98	71,00	2.666,32
A/3		42,52	244,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	244,42	61,00	1.818,61

Quesito 14: Procedere alla determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare di proprietà delle società fallite, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso;

Il più probabile valore di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto della presente consulenza tecnica potrebbero assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarà determinato dallo scrivente sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo prevede il confronto dei beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona o in zone assimilabili e dei quali sono noti i valori di compravendita. Una volta individuato il parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, lo scrivente può determinare il valore del bene oggetto di stima. Ciò avviene in base al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico.

Sono stati presi in considerazione gli atti di compravendita di immobili adibiti a uffici simili o assimilabili:

Atto Comparabile 1, Via Enrico Mattei N. 72, data del rogito Agosto 2024

Valore compravendita 250.000 €; superficie commerciale 260 mq

Valore unitario 961 €/mq (250.000 € / 260 mq);

Atto Comparabile 2, Via Gabriele D'Annunzio N. 5, data del rogito Aprile 2025

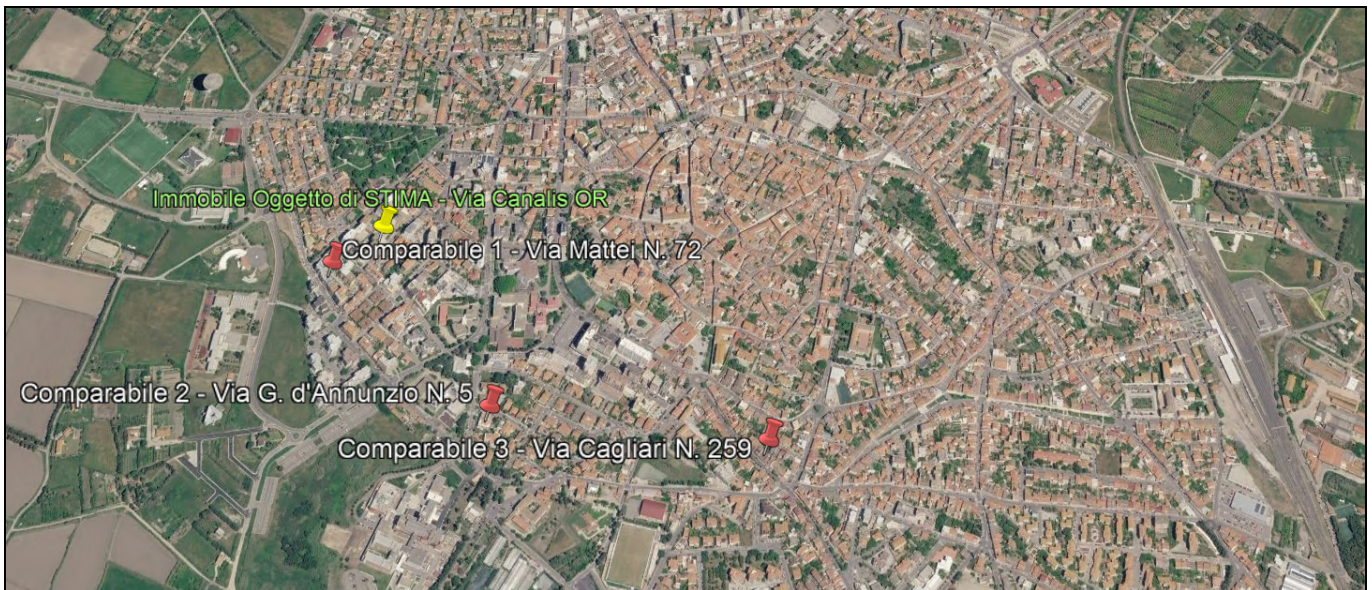
Valore compravendita 260.000 €; superficie commerciale 208 mq

Valore unitario 1.250 €/mq (260.000 € / 208 mq);

Atto Comparabile 3, Via Cagliari N. 259, data del rogito maggio 2025

Valore compravendita 280.000 €; superficie commerciale 224 mq

Valore unitario 1.250 €/mq (280.000 € / 224 mq);



La media dei valori unitari relativi a questi tre edifici è pari a **1.150 €/mq** (961 €+ 1.250 + 1.250 €)/3).

In ottemperanza al D.P.R. N°138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C (di seguito riportato in stralcio), le superfici dei tre edifici comparati e del fabbricato oggetto di stima sono state calcolate col metodo delle “superfici ragguagliate”, in cui la superficie totale dell’immobile nasce dal concorso delle diverse aree parziali con diversa destinazione di utilizzo e quindi una diversa “percentuale di attribuzione” di superficie.

STRALCIO ALLEGATO C D.P.R. N° 138 DEL 23/03/1998:

Criteri per il gruppo "T" - T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

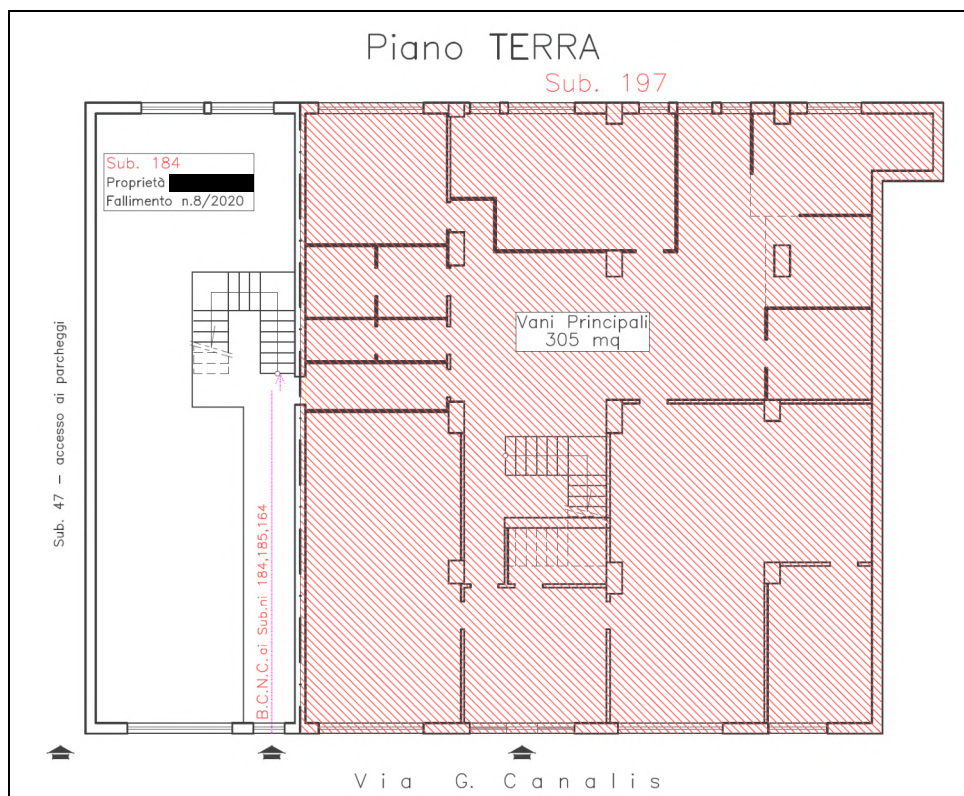
a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

- Fall. N.° 7/2020

Immobile distinto in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 197 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE - EDIFICIO OGGETTO DI STIMA



Ambienti	Superfici	Percentuale di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Vani Principali P.T.	305	100 %	305
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			305

Si considera quindi una superficie ragguagliata arrotondata di **305 mq.**

Quindi la superficie da moltiplicare per il valore unitario di **1.150 €/mq** ammonta a **305 mq.** Il valore provvisorio risultante è di **146.041 €** (1.150 €/mq x 3050 mq).

Alla cifra provvisoria di **350.750 €** andranno detratti i costi per la regolarizzazione catastale, pari a 2.000 € (vedasi pag. 17-18-19) e urbanistica 4.000 € (vedasi pag. 22) per un totale da detrarre pari a **6.000 €**.

Si ha quindi un valore definitivo arrotondato dell'immobile pari a **344.750 €** (350.750 € - 6.000 €).

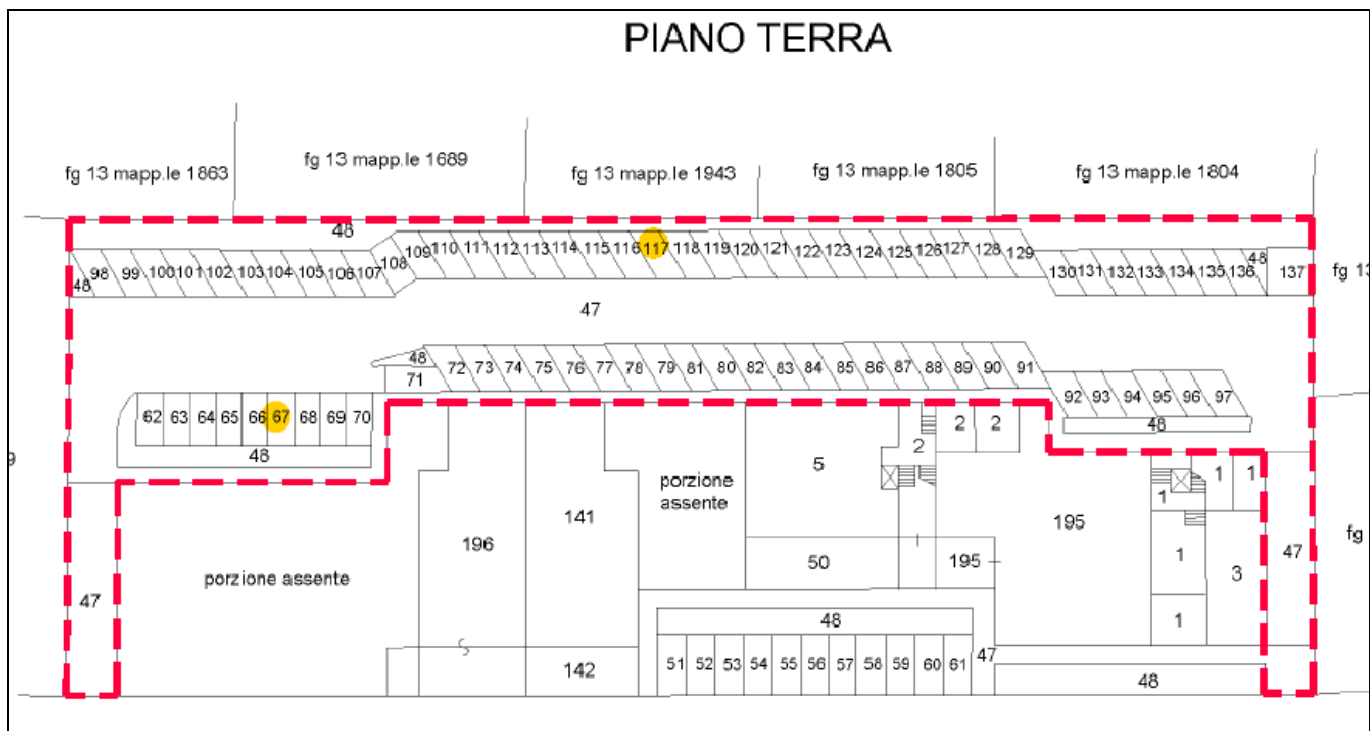
- Fall. N. ° 8/2020

Posti Auto distinti in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub.ni 117 e 67 (categ. catastale C/6);

Il mercato immobiliare di Oristano non presenta normalmente transazioni riguardanti posti auto “autonomi”; le transazioni riguardano posti auto legati a unità immobiliari di cui fanno parte integrante del valore complessivo, senza alcuna specificazione. Per la stima si fa quindi riferimento a quanto riportato nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari aggiornata al secondo semestre 2025 nel Comune di Oristano nella zona semicentro. La tabella sottostante riporta un valore di compravendita unitario al mq compreso tra 260 € e 380 €. Considerando la specificità della carenza di parcheggi in Via G. Canalis si assume come valore quello massimo di 380 € al mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1350	L	5,4	7	L
Autorimesse	NORMALE	430	640	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	450	670	L	2,2	3,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	260	380	L	1,2	1,7	L

Nel calcolare la superficie interessata alla stima si farà riferimento all'intera viabilità privata necessaria a raggiungere i due posti auto in oggetto. La superficie totale condominiale destinata all'area parcheggi ammonta a 2.130 mq; mentre il numero di posti auto è pari a 75.



Quindi a ogni posto auto compete una superficie complessiva di 28mq.

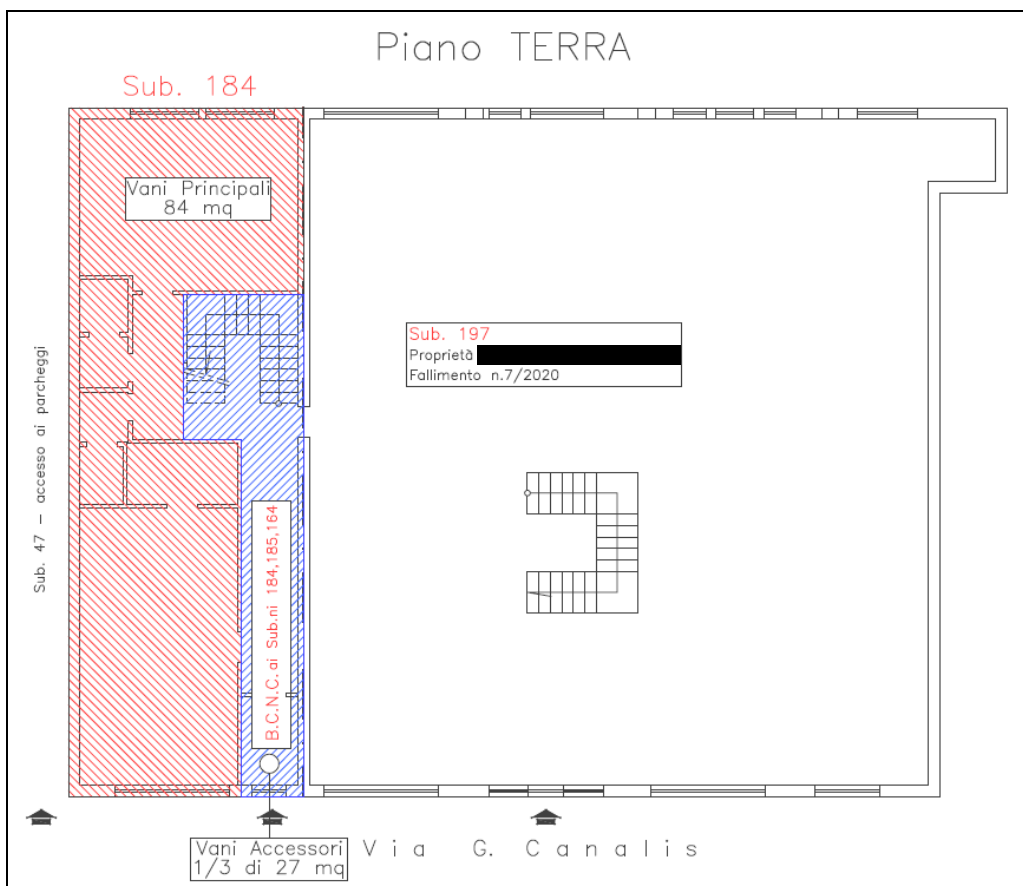
Il valore di un posto auto ammonta a $28 \text{ mq} \times 380 \text{ € mq} = 10.640 \text{ €}$

Valore posto auto Mappale 1639 Sub. 67 = $28 \text{ mq} \times 380 \text{ €/mq} = \mathbf{10.640 \text{ €}}$

Valore posto auto Mappale 1639 Sub. 117 = $28 \text{ mq} \times 380 \text{ €/mq} = \mathbf{10.640 \text{ €}}$

Immobile distinto in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 184 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE - EDIFICIO OGGETTO DI STIMA



Ambienti	Superfici	Percentuale di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Vani Principali P.T.	84	100 %	84
Vani Accessori P.T. – 1/3 di 27 mq	9	50%	4,5
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			88,5

Si considera quindi una superficie ragguagliata arrotondata di **88 mq.**

Quindi la superficie da moltiplicare per il valore unitario di **1.150 €/mq** ammonta a **88 mq.**

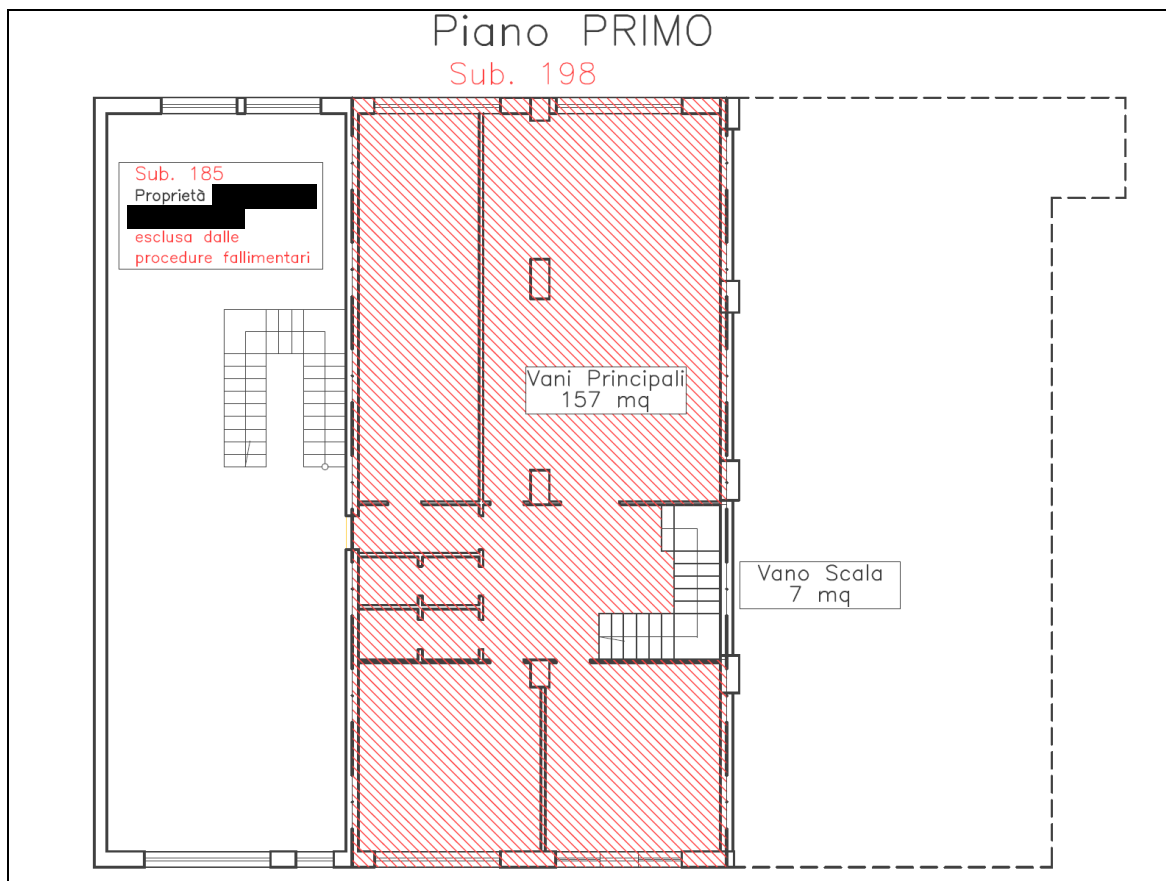
Il valore provvisorio risultante è di **101.200 €** (1.150 €/mq x 88 mq).

Alla cifra provvisoria di **101.200 €** andranno detratti i costi per la regolarizzazione catastale, pari a 1.100 € (vedasi pag. 19-20) da detrarre alla cifra provvisoria.

Si ha quindi un valore definitivo arrotondato dell'immobile pari a **100.100 €** (101.200 € - 1.100 €).

Immobile distinto in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 198 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE - EDIFICIO OGGETTO DI STIMA



Ambienti	Superfici	Percentuale di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Vani Principali P.1.	157	100 %	157
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			157

Si considera quindi una superficie raguagliata arrotondata di **157 mq.**

Quindi la superficie da moltiplicare per il valore unitario di **1.150 €/mq** ammonta a **157 mq**. Il valore provvisorio risultante è di **180.550 €** ($1.150 \text{ €/mq} \times 157 \text{ mq}$).

Alla cifra provvisoria di **180.550 €** andranno detratti i costi per la regolarizzazione catastale, pari a 800 € (vedasi pag. 19-20) da detrarre alla cifra provvisoria.

Si ha quindi un valore definitivo arrotondato dell'immobile pari a **179.450 €** ($180.550 \text{ €} - 1.100 \text{ €}$).

Quesito 15: Procedere alla indicazione del valore complessivo di tutte le unità immobiliari di pertinenza delle società fallite, per l'ipotesi di vendita delle stesse in un unico lotto.

[REDACTED] - Fall. N. ° 7/2020

Immobile distinto in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 197 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

Valore dell'immobile pari a 344.750 €.

[REDACTED] - Fall. N. ° 8/2020

Posti Auto distinti in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub.ni 117 e 67 (categoria catastale C/6);

Valore dell'immobile pari a 10.640 €

Valore dell'immobile pari a 10.640 €

Immobile distinto in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 184 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

Valore dell'immobile pari a 100.100 €.

Immobile distinto in catasto al Foglio 13 Mappale 1693 Sub. 198 costituito da uno studio privato (categoria catastale A/10);

Valore dell'immobile pari a 179.450 €.

Il valore complessivo arrotondato di tutte le unità immobiliari di pertinenza delle società fallite, per l'ipotesi di vendita delle stesse in un unico lotto è pari a **645.600 €** (344.750 € + 10.640 € + 10.640 € + 100.100 € + 179.450 €).

ALLEGATI:

- Allegato A.1 - Visura e planimetria catastale, EDM sub. 197
- Allegato A.2 - Visura e planimetria catastale, EDM sub. 67
- Allegato A.3 - Visura e planimetria catastale, EDM sub. 117
- Allegato A.4 - Visura e planimetria catastale, EDM sub. 184
- Allegato A.5 - Visura e planimetria catastale, EDM sub. 198
- Allegato B.1, B.2, B.3, B.4 - Elaborato Fotografico Sub. 197,67,117,184,198
- Allegato C.1 - Visure Ipotecarie [REDACTED]
- Allegato C.2 - Visure Ipotecarie [REDACTED]

- Allegato D.1 - Atto Compravendita [REDACTED]
- Allegato D.2 - Atti Compravendita [REDACTED]
- Allegato E - Stralcio Norme di Attuazione e Tavola di Zonizzazione PUC
- Allegato F - Copia Titoli edilizi e agibilità

Seneghe 10 aprile 2026

IL C.T.U. INCARICATO
