# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## - SEZIONE FALLIMENTARE -

| | |
|---|---|
| OGGETTO: | PERIZIA TECNICA - ESTIMATIVA DEI CESPITI IMMOBILIARI PERTINENTI ALL'IMPRENDITORE ED AD ALTRI TERZI |
| PROCEDURA: | CONCORDATO PREVENTIVO N.04/2010 |
| IMPRENDITORE CONCORDATARIO: | [redacted] |
| GIUDICE DELEGATO: | DOTT.SSA MARIA TERESA SPANU |
| COMMISSARIO GIUDIZIALE: | DOTT. CARLO DESSALVI |
| CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: | ING. GIOVANNI DIMITRI |

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GIOVANNI DIMITRI
N. 4505



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***SOMMARIO***

1. Premessa.....pag.4

2. Svolgimento delle operazioni peritali.....pag.5

3. Descrizione degli immobili siti in Sanluri (aree edificabili ed aree a diversa destinazione)....pag.6
3.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza .....pag.6
3.2. Destinazione urbanistica.....pag.10
3.3. Valutazione economica.....pag.14

4. Descrizione dell'immobile sito in Villacidro (area edificabile).....pag.17
4.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza .....pag.17
4.2. Destinazione urbanistica.....pag.18
4.3. Valutazione economica .....pag.20

5. Descrizione dell'immobile sito in Sanluri, via Orsini nn.109,109 A ( destinazione d'uso: ufficio, cantina, garage).....pag.21
5.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza .....pag.23
5.2. Titoli abilitativi edilizi e conformità edilizia.....pag.24
5.3. Descrizione delle caratteristiche interne ed esterne.....pag.25
5.4. Valutazione economica .....pag.26

6. Descrizione dell'immobile sito in Pula, località Santa Margherita, via Delle Nereidi s.n.c. (destinazione d'uso: residenziale).....pag.29
6.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza .....pag.30
6.2. Titoli abilitativi edilizi e conformità edilizia.....pag.30
6.3. Descrizione delle caratteristiche interne ed esterne.....pag.30
6.4. Valutazione economica .....pag.32

7. Beni immobili non oggetto di cessione.....pag.33
7.1 Descrizione dell'immobile sito in Sanluri, via Orsini n.101 (destinazione d'uso: residenziale).....pag.33



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza .....pag.34
7.1.2. Titoli abilitativi edilizi e conformità edilizia.....pag.34
7.1.3. Descrizione delle caratteristiche interne ed esterne.....pag.35
7.1.4. Valutazione economica .....pag.36

7.2 Descrizione dell'azienda agricola sita in Sanluri, località "Geni".....pag.38
7.2.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza .....pag.39
7.2.2. Titoli abilitativi edilizi e conformità edilizia.....pag.42
7.2.3. Valutazione economica .....pag.42

8. Stato patrimoniale dall'attivo concordatario e dei beni immobili oggetto di cessione .....pag.44

9. Ispezioni ipotecarie sullo stato patrimoniale dall'attivo concordatario e dei beni immobili oggetto di cessione .....pag.46

10.Ispezioni ipotecarie sullo stato patrimoniale dei sigg.ri [redacted] nel periodo compreso tra lo 01.01.2007 ed il 25.11.2010.....pag.48

**Allegati:**

- Allegato A - Immobili siti in Sanluri(Vs) (aree edificabili ed aree a diversa destinazione);
- Allegato B - Immobile sito in Villacidro(Vs) - (area edificabile);
- Allegato C - Immobile sito in Sanluri (VS), via Orsini nn.109, 109 A (destinazione d'uso: ufficio, cantina, garage);
- Allegato D - Immobile sito in Pula(Ca), via Delle Nereidi s.n.c. (destinazione d'uso: residenziale);
- Allegato E - Immobile sito in Sanluri(Vs), via Orsini n.101 (destinazione d'uso: residenziale);
- Allegato F - Azienda agricola sita in Sanluri(Vs), località "Geni";
- Allegato G - Ispezioni ipotecarie sullo stato patrimoniale dall'attivo concordatario e dei beni immobili oggetto di cessione;
- Allegato H - Ispezioni ipotecarie sullo stato patrimoniale dei sigg.ri [redacted] nel periodo compreso tra lo 01.01.2007 ed il 25.11.2010.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1. Premessa

Nell'udienza del 5 ottobre 2010 il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Dimitri, libero professionista con studio in Cagliari, via Fleming n. 2/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 4505 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato dall'Ill.mo Giudice, Dott.ssa MARIA TERESA SPANU, Giudice Delegato al Concordato Preventivo n.04/2010, perito stimatore dei cespiti immobiliari e mobiliari pertinenti all'imprenditore concordatario, sig. [redacted] ed ad altri terzi, ed inviato ad espletare il seguente incarico:

*"Accerti il perito, previ idonei controlli e visure ipo-catastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente all'imprenditore [redacted] ed alla sua consorte [redacted], che, salva diversa risultanza, appare composta dagli immobili calendati nel ricorso presentato dal commissario giudiziale il 24 settembre 2010 ed ivi meglio individuati, immobili che dovranno essere identificati e dettagliatamente illustrati secondo l'esito degli accertamenti ipo-catastali anzidetti e, per quanto possa occorrere, secondo gli elementi conoscitivi e documentali che saranno al riguardo forniti dal commissario giudiziale e dall'imprenditore medesimo.*

*Accerti, inoltre, il perito l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti i medesimi immobili e quindi:*

*a) determini il valore venale attribuibile ai terreni edificabili in Sanluri e in Villacidro;*
*b) esprima un idoneo giudizio di stima per i fabbricati e per l'azienda agricola in Sanluri e per il fabbricato in Pula, località S. Margherita.*

*Accerti, ancora, il perito l'esistenza di eventuali cespiti immobiliari alienati nel biennio anteriore all'apertura dell'odierna procedura ed esprima per essi idoneo giudizio di stima.*

*Rediga il perito la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più opportuni ai fini del migliore espletamento dell'incarico, nonché con il certificato catastale degli immobili e con le note relative alle iscrizioni e trascrizioni sui medesimi gravanti.*

*Predisponga inoltre il perito, limitatamente ai terreni edificabili sopraindicati, una separata relazione peritale e provveda ad asseverarla a giuramento, entro il termine del 31 ottobre 2010,*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*ai sensi e per gli effetti della legge 23 dicembre 2009 n.191, articolo 2, commi 229 e 230, di riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni edificabili e delle partecipazioni in Società non quotate in borsa.*

*Accerti, infine, il Perito le eventuali difformità di costruzione e comunque ogni e qualsiasi eventuale abuso edilizio compiuto, con distinta indicazione di quelli di essi che possono formare oggetto di sanatoria in applicazione delle vigenti norme di legge in materia".*

Previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidate al sottoscritto, il medesimo dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento pronunciando la formula di rito, di cui all'art. 193 del c.p.c.

## 2. *Svolgimento delle operazioni peritali*

In data 15 ottobre 2010 il C.T.U. ha acquisito, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari –, le visure storiche per immobile e gli estratti di mappa inerenti gli immobili oggetto di accertamento.

In data 23 ottobre 2010 il C.T.U. ha acquisito, dai sigg.ri [redacted] i titoli di provenienza degli immobili. Successivamente il consulente ha effettuato il sopralluogo presso questi ultimi, ha proceduto all'esame dei luoghi ed ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica.

In data 25 ottobre 2010 lo scrivente ha acquisito, presso l'Amministrazione Comunale di Villacidro(Vs), il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di accertamento.

In data 29 ottobre 2010 lo scrivente ha acquisito, presso l'Amministrazione Comunale di Sanluri(Vs), il certificato di destinazione urbanistica e l'attestazione urbanistica inerenti gli immobili oggetto di accertamento.

In data 3 novembre 2010 lo scrivente ha scrivente ha acquisito, presso l'Amministrazione Comunale di Sanluri(Vs), i titoli abilitativi edilizie correlati dagli allegati grafici inerenti i beni oggetto di accertamento;

In data 5 novembre 2010 lo scrivente ha scrivente ha acquisito, presso l'Amministrazione Comunale di Pula(Ca), i titoli abilitativi edilizie correlati dagli allegati grafici inerenti i beni oggetto di accertamento;

In data 9 novembre 2010 lo scrivente ha effettuato il rilievo strumentale del fabbricato ad uso ufficio sito a Sanluri(Vs), via Orsini n.109.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 13 novembre 2010 lo scrivente ha effettuato il rilievo strumentale del fabbricato ad uso residenziale sito a Pula(Vs), località Santa Margherita, via Delle Nereidi s.n.c.

In data 19 novembre 2010 lo scrivente ha effettuato il rilievo strumentale del fabbricato ad uso cantina e garage sito a Sanluri(Vs), Orsini n.109 A e del fabbricato ad uso residenziale sito a Sanluri(Vs), via Orsini n.101.

### *3. Descrizione degli immobili siti in Sanluri (aree edificabili ed aree a diversa destinazione)*

Le aree oggetto di stima sono ubicate in Sanluri(Vs) e ricadono in zona B – Residenziale di ristrutturazione e completamento (Sottozona B2) –, in zona G – Servizi pubblici e di interesse pubblico (Sottozona G6) – e in zona E – Agricola (Sottozona E2).

### *3.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza*

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Porzione** | **Qualità - Classe** | **Superficie (mq)** |
| 21 | 899 (ex447 sub c) | | | Seminativo - 2 | 870 |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/4 |
| 2 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/4 |
| 3 | [redacted] | | Non riportato negli atti catastali | | Proprietà per 1/4 |
| 4 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/4 |
| PROVENIENZA | | | | | |
| 1 | Atto pubblico del 18.09.1967, Repertorio n.21732, Raccolta n.16066, Notaio rogante Ugo Pasolini, registrato a Cagliari il 22.09.1967, Vol. 440, N.11935, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 25.09.1967, Casella N.16024, Art. 13216. | | | | |

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Porzione** | **Qualità - Classe** | **Superficie (mq)** |
| 21 | 548 (ex 447 sub a) | | | Seminativo - 2 | 1050 |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/3 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | [redacted] | Non riportato negli atti catastali | Proprietà per 1/3 |
| 3 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/3 |

| PROVENIENZA | |
|---|---|
| 1 | Atto pubblico del 19.10.1974, Repertorio n.33141, Raccolta n.24694, Notaio rogante Ugo Pasolini, registrato a Cagliari il 22.10.1974, N.11107, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 29.10.1974, Casella N.18630, Art. 16126. |

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Porzione** | **Qualità - Classe** | **Superficie (mq)** |
| 21 | 447 (ex 447 sub A) | | AA | Orto irriguo - U | 400 |
| | | | AB | Seminativo - 2 | 85 |

| | INTESTATI | CODICE FISCALE | TITOLARITA' |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/1 |

| PROVENIENZA | |
|---|---|
| 1 | Atto pubblico del 28.05.1985, Repertorio n.57100, Notaio rogante Ugo Pasolini, registrato a Cagliari il 12.09.1985, N. 11586 |
| 2 | Atto pubblico del 31.07.1982, Repertorio n.46480, Raccolta n.33188, Notaio rogante Ugo Pasolini, registrato a Cagliari lo 06.08.1982, N.10768, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari lo 06.08.1982, Casella N.16081, Art. 12962. |

| OSSERVAZIONI DEL C.T.U. | |
|---|---|
| | Errata voltura dell'atto pubblico del 28.08.1985, Repertorio n.57100, Raccolta n.36723, Notaio rogante Ugo Pasolini, registrato a Cagliari il 12.09.1985, N. 11586 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari lo 12.09.1982, Casella N.16093, Art. 11874. Reali intestatari [redacted] Titolarità 1/3; [redacted] Titolarità 1/3; [redacted] Titolarità 1/3 |

| | INTESTATARI ACCERTATI | CODICE FISCALE | TITOLARITA' |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/3 |
| 2 | [redacted] | Non riportato negli atti catastali | Proprietà per 1/3 |
| 3 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/3 |

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Porzione** | **Qualità - Classe** | **Superficie (mq)** |
| 21 | 1036 (ex 447 sub D) | | | Seminativo - 2 | 315 |

| | INTESTATI | CODICE FISCALE | TITOLARITA' |
|---|---|---|---|



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | Non riportato negli atti catastali | Proprietà per 1/1 |

| PROVENIENZA | |
|---|---|
| 1 | Atto pubblico del 28.08.1985, Repertorio n.57100, Raccolta n.36723, Notaio rogante Ugo Pasolini, registrato a Cagliari il 12.09.1985, N. 11586 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari lo 12.09.1982, Casella N.16093, Art. 11874. |

| OSSERVAZIONI DEL C.T.U. | |
|---|---|
| | Mancata voltura dell'intestatario. Reale intestatario [redacted] Codice Fiscale [redacted] Titolarità 1/1. |

| COMUNE DI SANLURI - NUOVO CATASTO TERRENI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Porzione** | **Qualità - Classe** | **Superficie (mq)** |
| 21 | 1038 (ex 447 sub F) | | | Seminativo - 2 | 2290 |

| | INTESTATI | CODICE FISCALE | TITOLARITA' |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/4 |
| 2 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/20 |
| 3 | [redacted] | Non riportato negli atti catastali | Proprietà per 1/4 |
| 4 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/4 |
| 5 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni |

| PROVENIENZA | |
|---|---|
| 1 | Atto pubblico del 30.10.1997, Repertorio n.45091, Raccolta n.12314, Notaio rogante Gianmassimo Sechi, registrato a Cagliari il 18.11.1997, N. 10512, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 12.11.1997, Casella N.26797, Art. 17938. |
| 2 | Atto pubblico del 31.07.1982, Repertorio n.46480, Raccolta n.33188, Notaio rogante Ugo Pasolini, registrato a Cagliari lo 06.08.1982, N.10768, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari lo 06.08.1982, Casella N.16080, Art. 12961. |

| OSSERVAZIONI DEL C.T.U. | |
|---|---|
| | Con atto pubblico del 31.07.1982, Repertorio n.46480, Raccolta n.33188, Notaio rogante Ugo Pasolini, il sig. [redacted] dona ai figli [redacted] l'area distinta al foglio 21, particella 447 sub F, in quote pro indivise pari a 1/5.<br>Con Atto pubblico del 30.10.1997, Repertorio n.45091, Raccolta n.12314, Notaio rogante Gianmassimo Sechi, [redacted] vende la propria quota indivisa pari ad 1/5 alla sig.ra [redacted] Di seguito si riportato i reali intestatari dell'immobile. |

| | INTESTATARI ACCERTATI | CODICE FISCALE | TITOLARITA' |
|---|---|---|---|



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/5 |
| 2 | [redacted] | Non riportato negli atti catastali | Proprietà per 1/5 |
| 3 | [redacted] | Non riportato negli atti catastali | Proprietà per 1/5 |
| 4 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/5 |
| 5 | [redacted] | [redacted] | Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni |

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Porzione** | **Qualità - Classe** | **Superficie (mq)** |
| 21 | 165 | | | Seminativo - 4 | 1985 |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni |
| | PROVENIENZA | | | | |
| 1 | Atto pubblico del 30.10.1997, Repertorio n.45091, Raccolta n.12314, Notaio rogante Gianmassimo Sechi, registrato a Cagliari il 18.11.1997, N. 10512, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 12.11.1997, Casella N.26797, Art. 17938. | | | | |

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Porzione** | **Qualità - Classe** | **Superficie (mq)** |
| 21 | 87 | | | Seminativo - 3 | 7420 |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni |
| | PROVENIENZA | | | | |
| 1 | Atto pubblico del 30.10.1997, Repertorio n.45091, Raccolta n.12314, Notaio rogante Gianmassimo Sechi, registrato a Cagliari il 18.11.1997, N. 10512, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 12.11.1997, Casella N.26797, Art. 17938. | | | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### 3.2. *Destinazione urbanistica*

Le aree oggetto di stima, ubicate in Sanluri(Vs), ricadono, secondo il Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del C.C. n.1 del 15.01.2001, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.A.S. del 27.04.2001 n.14, come modificato a seguito di variante approvata con Delibera del C.C. n.75 del 27.09.2005 in vigore dalla data del 27.03.2006 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.A.S. del 27.03.2006 n.9, in zona B – Residenziale di ristrutturazione e completamento (Sottozona B2) –, in zona G – Servizi pubblici e di interesse pubblico (Sottozona G6) – e in zona E – Agricola (Sottozona E2) –, come di seguito riportato:

| COMUNE DI SANLURI (VS) – DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Superficie (mq)** | **Zona Urbanistica** | **Documento Amministrativo** |
| 21 | 899 (ex447 sub c) | 870 | Zona B – Sottozona B2 | Attestazione urbanistica |
| 21 | 548 (ex 447 sub a) | 1050 | Zona B – Sottozona B2 | Attestazione urbanistica |
| 21 | 447 (ex 447 sub A) | 485 | Zona B – Sottozona B2 | Certificato di destinazione urbanistica |
| 21 | 1036 (ex 447 sub D) | 315 | Zona B – Sottozona B2 | Certificato di destinazione urbanistica |
| 21 | 1038 (ex 447 sub F) | 2290 | Zona B – Sottozona B2 | Certificato di destinazione urbanistica |
| 21 | 165 | 1985 | Parte Zona E – Sottozona E2<br>Parte Zona G – Sottozona G6 | Certificato di destinazione urbanistica |
| 21 | 87 | 7420 | Zona G – Sottozona G6 | Certificato di destinazione urbanistica |

| TOTALE SUPERFICIE (mq) | |
|---|---|
| ZONA B | 5010 |
| ZONA E - ZONA G | 9405 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A) Immobili ricadenti in zona B – Residenziale di ristrutturazione e completamento

La zona B si articola in due sottozone:

B1 – Ristrutturazione

B2 – Completamento

Sono consentiti l'edificazione con concessione diretta per le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi minori.

Nelle zone B, oltre le residenze, è ammesso l'insediamento di attrezzature urbane connesse con la residenza, nella fattispecie uffici pubblici e privati, attività culturali e sociali, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali non moleste o pericolose o inquinanti, attività commerciali. Nei fabbricati di pregio ambientale e tradizionale, presenti nelle zone B, non sono consentite le demolizioni.

Nel caso di demolizione e ricostruzione sono consentiti volumi superiori a quelli fissati quando non eccedano il 70 % del volume preesistente.

SOTTOZONA B2

L'indice di fabbricabilità fondiaria è stabilito in 3 mc/mq. Questo limite può essere superato, con un massimo di 5mc/mq, con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda una dotazione di servizi pubblici pari a 18 mq ogni 100 mc di volumetria maggiore di quella ottenibile utilizzando l'indice di 3 mc/mq. La superficie coperta massima è stabilita nel 60% della superficie del lotto. Non sussistono limitazioni di superficie per la definizione di lotto minimo.

Per gli immobili ricadenti in zona G – Sottozona G6 – è consentita la realizzazione di progetti di iniziativa pubblica che definiscono la volumetria realizzabile. Inoltre, è consentito ai privati proporre piani di attuazione in cui verranno regolamentate la viabilità interna, gli impianti, gli spazi pubblici riservati ad attività collettiva, a verde ed a parcheggio con apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione.

B) Immobili ricadenti in zona G – Servizi pubblici e di interesse pubblico

Le zone G costituiscono le parti del territorio destinate ad uffici ed impianti pubblici e



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

privati, riservate a servizi di interesse generali. Nelle sottozone G1, G2, e G4 gli interventi e gli impianti previsti si attuano con progetti di iniziativa pubblica che definiscono la volumetria realizzabile.

Nelle sottozone G3, G5, G6e G7 è consentito ai privati proporre Piani di attuazione, estesi all'intero comparto perimetrato in cartografia, che l'Amministrazione Pubblica può fare propri integrandoli e modificandoli. Con il piano Attuativo verranno definiti la viabilità interna, gli impianti, gli spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde e a parcheggio.

Le cessioni e gli adempimenti dei privati verranno regolati da apposita convenzione con l'Amministrazione. E' vietata l'edificazione a scopo residenziale o produttivo. In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e le opere interne senza modifica di destinazione d'uso.

L'indice di fabbricabilità territoriale, in assenza di Piano Attuativo non può superare 0,01 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, anche su proposta dei privati, l'indice di fabbricabilità territoriale potrà essere aumentato secondo quanto indicato per le diverse sottozone. Le tipologie e le sequenze edilizie saranno stabilite con Piano Esecutivo. I fabbricati dovranno distare dal confine non meno della metà della loro altezza, con un minimo di 5 metri. Il distacco tra edifici non aderenti deve essere non meno della metà dell'altezza del fabbrico più alto, con un minimo di 10 metri.

SOTTOZONA G6 –Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Nella sottozona G6 possono essere realizzati impianti sportivi e ricreativi. L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0,30 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in 6 metri.

C) Immobili ricadenti in zona E – Agricola

Entro le zone agricole del Comune di Sanluri (come riportato dalla tavola "*zonizzazione del territorio comunale*") sono consentite le attività agricole previste dall'art 2235 del C.C. e dalle norme vigenti sull'esercizio dell'attività agricola.

Ai fini edificatori, compreso le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in:

1) ha 0.50 per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) ha 1.00 per impianti apicoli ed elicicoli;

3) ha 2,00 per vigneti ed oliveti;

4) ha 1,00 per colture arboree da frutto, agrumi;

5) ha 5,00 per le colture erbacee;

6) ha 1,00 per allevamenti ovini, caprini, bovini, equini e per l'allevamento di struzzi;

7) ha 10,00 per impianti forestali e per l'allevamento di selvaggina.

Per le altre destinazioni colturali ammesse, la superficie minima di intervento verrà determinata di volta in volta a seconda delle necessità produttive aziendali, in analogia con le tipologie produttive precedentemente indicate. Nel caso di aziende composte da appezzamenti su cui siano realizzate colture o produzioni diverse , la superficie minima di intervento è riferita alla tipologia produttiva prevalente, sempre con un lotto minimo di 1 Ha.

Nelle aree classificate come E2, fatta eccezione per le zone di cui ai successivi commi, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

1) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;

2) Fabbricati per agriturismo e per turismo rurale (vedi allegato certificato di destinazione urbanistica);

3) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali: indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;

4) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale: indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq;

5) Residenze connesse alla conduzione dei fondi: indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq.

Inoltre, lo scrivente evidenzia che sugli immobili distinti nel N.C.T, foglio 21, particelle 899, 548 insistono dei fabbricati, tipologia rurale, costruiti in muratura di blocchi in calcestruzzo vibrocompresso e copertura in lastre, prefabbricate e ondulate, di fibrocemento. I predetti manufatti, in avanzato stato di vetustà, non sono mai stati censiti nel N.C.E.U. e, pertanto, negli archivi informatizzati dell'Agenzia del Territorio sono individuati come immobili non edificati, ossia come terreni. Tuttavia, i predetti manufatti sono riportati nella cartografia allegata al Piano Urbanistico Comunale dell'Amministrazione Comunale di Sanluri. Per il suddetto motivo, la



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

medesima Amministrazione ha rilasciato, per i predetti immobili, l'attestazione urbanistica in sostituzione del certificato di destinazione urbanistica, quest'ultimo però, è valido esclusivamente per le aree e non per i fabbricati.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore venale dei suddetti immobili, il C.T.U. ritiene, sia in considerazione della vetustà e dello scarso valore dei manufatti, sia delle risultanze registrate negli archivi informatizzati dell'Agenzia del Territorio, di considerare i sopracitati immobili quali aree edificabili privi dei manufatti sopradescritti.

### *3.3. Valutazione economica*

Ai fini della determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia, il C.T.U. ha impiegato il criterio sintetico - comparativo, adottando quale parametro tecnico la superficie catastale. Tale metodologia è essenzialmente fondata sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche degli immobili in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta, comunque, legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra i cespiti che possano rappresentare gli elementi di confronto e quelli di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, si intende sottolineare che, ai fini di una corretta valutazione, è indispensabile che gli immobili da scegliere quali elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, dimensionali e posizionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte.

Di seguito si riporta la consistenza delle quote di proprietà, espresse in mq, detenute dai [redacted] in relazione agli immobili oggetto di stima.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| COMUNE DI SANLURI (VS) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Superficie (mq)** | **Quote di proprietà (frazione dell'intero)** | **Quota di proprietà (mq)** | **Titolarità** |
| 21 | 899 (Zona B) | 870 | Proprietà per 1/4 | 217,50 | [redacted] |
| 21 | 548 (Zona B) | 1050 | Proprietà per 1/3 | 350 | [redacted] |
| 21 | 447 (Zona B) | 485 | Proprietà per 1/3 | 485 | [redacted] |
| 21 | 1036 (Zona B) | 315 | Proprietà per 1/1 | 315 | [redacted] |
| 21 | 1038 (Zona B) | 2290 | Proprietà per 1/5 | 458 | [redacted] |
| | | | Proprietà per 1/5 | 458 | [redacted] regime di comunione |
| 21 | 165 (Zona E/G) | 1985 | Proprietà per 1/1 | 1985 | [redacted] regime di comunione |
| 21 | 87 (Zona G) | 7420 | Proprietà per 1/1 | 7420 | [redacted] regime di comunione |

Dalle indagini di mercato svolte dal C.T.U. si evincono i valori venali, espressi in €/mq, degli immobili ricadenti nelle diverse zone previste dal Piano Urbanistico Comunale, opportunamente corretti con l'introduzione di un coefficiente di ponderazione applicato con la seguente metodologia:

| QUOTE DI PROPRIETÀ | COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE |
|---|---|
| 1/1 | 1 |
| 1/2 | 0,80 |
| 1/3 | 0,60 |
| 1/4 | 0,40 |
| 1/5 | 0,20 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| COMUNE DI SANLURI (VS) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio - particella** | **Quota di proprietà (mq)** | **Coefficiente di ponderazione** | **Quota ponderata di proprietà (mq)** | **Valore unitario superficie (€/mq)** | **Valore superficie (€)** | **Titolarità** |
| 21 - 899 (Zona B) | 217,50 | 0,40 | 87 | 150,00 | **13.050,00** | [redacted] |
| 21 -548 (Zona B) | 350 | 0,60 | 210 | 150,00 | **31.500,00** | [redacted] |
| 21 – 447 (Zona B) | 485 | 0,60 | 291 | 150,00 | **43.650,00** | [redacted] |
| 21 -1036 (Zona B) | 315 | 1,00 | 315 | 150,00 | **47.250,00** | [redacted] |
| 21 – 1038 (Zona B) | 458 | 0,60 | 275 | 150,00 | **41.250,00** | [redacted] |
| | 458 | 0,60 | 275 | 150,00 | **41.250,00** | [redacted] |
| 21 - 165 (Zona E/G) | 1985 | 1,00 | 1985 | 10,00 | **19.850,00** | [redacted] |
| 21 -87 (Zona G) | 7420 | 1,00 | 7420 | 10,00 | **74.200,00** | [redacted] |
| VALORE COMPLESSIVO QUOTE [redacted] | | | | | | **€ 176.700,00** |
| VALORE COMPLESSIVO QUOTE [redacted] | | | | | | **€ 135.300,00** |
| VALORE COMPLESSIVO QUOTE [redacted] E [redacted] | | | | | | **€ 312.000** |
| VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI RICADENTI IN ZONA B | | | | | | **€ 217.950,00** |
| VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI RICADENTI IN ZONA E - G | | | | | | **€ 94.050,00** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *4. Descrizione dell'immobile sito in Villacidro (area edificabile)*

L' area oggetto di stima è ubicata in Villacidro(Vs) e ricade in zona Ct – Ambito 3 – Quartiere "Guido Rossa" di espansione edilizia. Il predetto immobile è sito nella zona periferica dell'abitato, con accesso dalla via San Gavino, asse viario principale, e dalla via Corti Risoni.

### *4.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza*

| COMUNE DI VILLACIDRO (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Porzione** | **Qualità - Classe** | **Superficie (mq)** |
| 305 | 4594 (ex foglio 5, sezione C, particella 14) | | | Seminativo - 3 | 4594 |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 631/2000 in regime di comunione dei beni |
| 2 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 631/2000 in regime di comunione dei beni |
| 3 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 369/2000 |
| 4 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 369/2000 |
| PROVENIENZA | | | | | |
| 1 | Atto pubblico del 20.05.2010, Repertorio n.22078, Raccolta n.7999, Notaio rogante Ghiglieri Paola, registrato a Sanluri il 22.05.2008, N.1707, Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 23.05.2008, Registro Generale N.18685, Registro Particolare 12876. | | | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *4.2. Destinazione urbanistica*

L' area oggetto di stima, ubicata in Villacidro(Vs), ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, in zona Ct – Ambito 3 – Quartiere "Guido Rossa" come di seguito riportato:

| COMUNE DI VILLACIDRO (VS) – DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Superficie (mq)** | **Zona Urbanistica** | **Documento Amministrativo** |
| 305 | 4594 (ex foglio 5, sezione C, particella 14) | 870 | Zona Ct – Ambito 3 – Quartiere "Guido Rossa" | Certificato di destinazione urbanistica |

Le zone Ct sono le nuove zone di trasformazione urbana destinate alla nuova urbanizzazione ed al risanamento di contesti urbani particolarmente delicati per condizioni idrologiche e morfologiche. In generale le zone Ct hanno come destinazione urbanistica, riferita al DA 2266/U783, le zone omogenee C di espansione. Per le zone Ct è obbligatoria la pianificazione attuativa preventiva convenzionata, estesa agli ambiti indicati ai capi ed articoli che seguono.

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito concorrono a formare un unico comparto.

PARAMETRI URBANISTICI

a) Superficie territoriale

Il comparto di panificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct all'interno dell'ambito,cui corrisponde la superficie territoriale (St):

St = 14.147 mq

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superfici delle zone compromesse CO (Sco):

Sco = 1.194 mq

Sc = 15.341 mq



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Indice territoriale

L'indice territoriale è di 1.10 mc/mq.

Il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ognuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 40% per la residenza;
- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 80% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai servizi connessi con la residenza;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

c) Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sulle zone Ct sono pari al 30% delle superfici territoriali. Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 3000 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

E' considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Giuda, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere giardino.

d) Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa a schiera. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza, localizzati nei lotti a tipologia a schiera, è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche sopracitate e secondo le seguenti indicazioni e limitazioni:

Residenze

| | |
|---|---|
| - Quota minima di superficie fondiaria: | 40% |
| - Lotto minimo: | 300 mq |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| - Indice fondiario (if) | 2,0 mc/mq |
| - Indice di copertura (ic) | 0,30 mq/mq |
| - Altezza dei fronti (Hf) | 6,5 m |
| - Altezza massima (Hm) | 8,5 m |
| - Distanza minima dai confini lungo strada | 3 m |
| - Distanza tra edifici | 10 m |
| - Distanza tra pareti finestrate | 10 m |

### *4.3. Valutazione economica*

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile oggetto della presente perizia il C.T.U. ha impiegato il criterio sintetico - comparativo ed ha adottato, quale parametro tecnico, la superficie catastale. Tale metodologia è essenzialmente fondata sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche degli immobili in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta, comunque, legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra i cespiti che possano rappresentare gli elementi di confronto e quelli di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, si intende sottolineare che, ai fini di una corretta valutazione, è indispensabile che gli immobili da scegliere quali elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, dimensionali e posizionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. Occorre evidenziare che l'edificazione è subordinata alla pianificazione attuativa preventiva convenzionata, ossia per la sua attuazione è necessario stipulare una convenzione con gli aventi titolo, i quali si impegnano a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a corrispondere gli oneri per la realizzazione delle stesse.

Di seguito si riporta la consistenza delle quote di proprietà, espresse in mq, detenute dai sigg. [redacted] in relazione all'immobile oggetto di stima.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| COMUNE DI VILLACIDRO (VS) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | Particella | Superficie (mq) | Quote di proprietà (frazione dell'intero) | Quota di proprietà (mq) | Titolarità |
| 305 | 4594 (Zona Ct) | 4770 | Proprietà per 631/2000 | 1505 | [redacted] |
| 305 | 4594 (Zona Ct) | 4770 | Proprietà per 631/2000 | 1505 | [redacted] |

Dalle indagini di mercato svolte dal C.T.U. si evince il valore venale, espresso in €/mq, dell'immobile ricadente nella zona prevista dal Piano Urbanistico Comunale, opportunamente corretto con l'introduzione di un coefficiente di ponderazione applicato con la seguente metodologia:

| QUOTE DI PROPRIETÀ | COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE |
|---|---|
| 1/1 | 1 |
| 1/2 | 0,80 |
| 1/3 | 0,60 |
| 1/4 | 0,40 |
| 1/5 | 0,20 |

| COMUNE DI VILLACIDRO (VS) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio - particella | Quota di proprietà (mq) | Coefficiente di ponderazione | Quota ponderata di proprietà (mq) | Valore unitario superficie (€/mq) | Valore superficie (€) | Titolarità |
| 305 - 4594 (Zona Ct) | 1505 | 0,60 | 903 | 75,00 | 67.725,00 | [redacted] |
| 305 - 4594 (Zona Ct) | 1505 | 0,60 | 903 | 75,00 | 67.725,00 | [redacted] |
| VALORE COMPLESSIVO QUOTE [redacted] | | | | | | € 67.725,00 |
| VALORE COMPLESSIVO QUOTE [redacted] | | | | | | € 67.725,00 |
| VALORE COMPLESSIVO QUOTE [redacted] | | | | | | € 135.450,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*5. Descrizione dell'immobile sito in Sanluri(Vs), via Orsini nn.109, 109 A (destinazione d'uso: ufficio, cantina, garage)*

L' immobile oggetto di stima è ubicato in Villacidro(Vs), via Orsini nn.109/109 A, in zona semicentrale dell'abitato cittadino, dotata di infrastrutture e servizi. Il fabbricato si sviluppa da terra a cielo su due livelli: piano terra e piano primo. Nello specifico:

a) al piano terra

- cantina;

garage;

- disimpegno, con scala esterna di accesso dal garage al piano primo;
- parcheggio scoperto
- scala esterna di accesso dalla via Orsini al piano primo.

b) al piano primo

- ufficio;
- disimpegno;
- bagno e antibagno;
- terrazza a livello.

L'accesso al piano terra avviene dalla via Orsini, mediante ingresso carrabile dotato di serranda motorizzata, mentre l'ingresso al piano primo è indipendente, direttamente dalla via Orsini, con ingresso pedonale. Inoltre i due piani sono messi in comunicazione con una scala esterna a chiocciola, ubicata nella parte retrostante del fabbricato.

Allo stato attuale, dagli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio, il fabbricato risulta composto da tre unità immobiliari, aventi, rispettivamente, destinazione autorimessa e magazzino al piano terra, ufficio al piano primo.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *5.1. Identificativi catastali e titoli di provenienza*

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza (mq)** |
| 27 | 1771 | 1 | C/6 | U | 4594 |
| Indirizzo | | | Via Orsini n.71, piano T | | |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/2 |

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza (mq)** |
| 27 | 1771 | 2 | C/2 | 6 | 14 |
| Indirizzo | | | Via Orsini n.71, piano T | | |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/2 |

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza (vani)** |
| 27 | 1771 | 3 | A/10 | 2 | 3 |
| Indirizzo | | | Via Orsini n.71, piano 1 | | |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/2 |

| PROVENIENZA | |
|---|---|
| 1 | Atto pubblico del 28.08.1985, Repertorio n.57102, Raccolta n.36725, Notaio rogante Pasolini Ugo, registrato a Cagliari il 12.09.1985, Vol. 11587, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 12.09.1985, Casella N.16024, Art. 11875 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### 5.2. *Titoli abilitavi edilizi e conformità edilizia*

In data 28.08.1985 i sigg.ri [redacted] hanno acquistato dalla sig.ra [redacted] un fabbricato di vecchia costruzione sito a Sanluri(Vs), via Orsini, composta da due vani e annesso cortile.

In data 17.06.1988 l'Amministrazione Comunale di Sanluri(Vs) ha rilasciato ai sigg.ri [redacted] la concessione edilizia n.100 per la" costruzione di un locale uso accessorio in via Orsini n.83 di pertinenza dell'abitazione esistente sita in via Orsini n.101".

In data 07.01.1992 l'Amministrazione Comunale di Sanluri(Vs) ha rilasciato ai sigg.ri [redacted] e [redacted] la concessione edilizia n.1 per la" Variante di un locale uso accessorio e realizzazione della sopraelevazione da destinare ad uso ufficio, vedi concessione n.100/88".

Dall'esame dell'ultimo titolo abilitativo edilizio citato si evince che il nuovo corpo edilizio, con destinazione uso ufficio, verrà edificato in sopraelevazione al locale accessorio posto al piano terra ed avrà accesso diretto ed indipendente dalla via Orsini. Inoltre, gli spazi da destinare a parcheggio sono stati ricavati in parte al piano terra ed in parte nel cortile di pertinenza dell'abitazione esistente sita in via Orsini n.101.

Dall'esame dello stato dei luoghi lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità edilizie rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n.1/1992:

a) al piano terra

- diversa ubicazione delle scala esterna a chiocciola;
- ampliamento della cantina;
- realizzazione di vano scala esterno, per accesso alla cantina direttamente dalla terrazza posta al piano primo;
- eliminazione dal disimpegno al piano terra dell'ingresso alla cantina.

b) al piano primo

- diversa distribuzione degli spazi interni: bagno e antibagno realizzati nell'originario disimpegno, con conseguente aumento della superficie utile dell'ufficio.

Le predette difformità edilizie possono essere regolarizzate mediante lo strumento dell'accertamento di conformità. Inoltre, ai fini della cessione dei cespiti, ossia del locale ad uso



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ufficio posto al piano primo e dei locali ad uso cantina e garage posti al piano terra, è necessario procedere al frazionamento edilizio dell'unità immobiliare principale, ossia dell'abitazione sita in via Orsini n.101. Infatti, il corpo edilizio realizzato al piano terra è stato edificato quale locale accessorio di pertinenza dell'abitazione principale ed esistente , mentre il corpo edilizio posto al piano primo è indipendente dall'abitazione principale. Lo stesso frazionamento edilizio dovrà, quindi, prevedere anche annessione del corpo edilizio posto al piano terra al corpo edilizio posto al piano primo, in modo che l'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano primo, abbia, quali pertinenze, il locale cantina e garage al piano terra.

In questo modo verrebbero assicurate le quote parcheggio obbligatorie per l'unità ad uso ufficio e la conseguente eliminazione della porzione di parcheggio, assegnata all'unità immobiliare ad uso ufficio, originariamente prevista nel cortile dell'abitazione principale in via Orsini n.101.

Infine occorre procedere, al termine delle predette attività, all'aggiornamento degli atti catastali presso l'Agenzia del Territorio.

### *5.3. Descrizione delle caratteristiche interne ed esterne*

L'edificio è in un sufficiente stato di conservazione. Tutti i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. L'accesso all'unità immobiliare posta al piano, ad uso ufficio, primo del maggior fabbricato avviene mediante ingresso indipendente dalla via Orsini n.109.
Il portoncino di ingresso è in alluminio, le scale esterne e la terrazza sono pavimentate in ceramica. Su quest'ultima insiste una struttura amovibile in ferro, sormontata da elementi di chiusura in materiale plastico, avente funzione di pensilina finalizzata ad offrire un riparo dalle intemperie e dagli agenti atmosferici.

Tutti gli ambienti interni, ad eccezione del bagno, sono intonacati e presentano un rivestimento vinilico alle pareti, i pavimenti sono realizzati mediante l'impiego di materiali resilienti ( linoleum).

Il bagno, dotato di lavabo, vaso e di un sistema du aerazione forzata, presenta pavimenti e rivestimenti ceramici. I serramenti esterni sono in alluminio, privi di avvolgibile, mentre quelli interni sono in legno, tipologia tamburata. La terrazza, ubicata sul prospetto posteriore dell'unità immobiliare, presenta una pavimentazione con quadrotti di cemento.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici realizzati sottotraccia. In particolare l'impianto elettrico è costituito da quadro di comando, punti luce, prese di corrente e di comando dotati di placche, citofono e tre pompe di calore.

L'ingresso al garage, posto al piano terra dell'immobile, avviene dalla via Orsini n. 109/A, mediante serranda metallica ad azionamento meccanico. Le pareti del garage sono intonacate e non tinteggiate, il pavimento è in conglomerato cementizio e gli infissi sono in alluminio. Sono visibili evidenti e diffusioni fenomeni di infiltrazione d'acqua meteorica, con conseguente formazione di efflorescenze, muffe e degrado degli intonaci.

L'ingresso alla cantina avviene dalla terrazza retrostante il corpo edilizio mediante una scala di accesso pavimenta in ceramica. Le pareti della cantina sono, in parte, intonacate e tinteggiate e, in parte, presentano un rivestimento ceramico; i pavimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio. Anche nella cantina sono visibili evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua meteorica, con conseguente formazione di efflorescenze, muffe e degrado delle pitture e degli intonaci.

### *5.4. Valutazione economica*

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile oggetto della presente perizia il C.T.U. ha impiegato il criterio sintetico – comparativo ed ha adottato, quale parametro tecnico, la superficie catastale. Tale metodologia è essenzialmente fondata sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche degli immobili in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta, comunque, legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra i cespiti che possano rappresentare gli elementi di confronto e quelli di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, si intende sottolineare che, ai fini di una corretta valutazione, è indispensabile che gli immobili da scegliere quali elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, dimensionali e posizionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La Norma UNI 10750/2005 riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale":

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, dei patii e dei giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

**Superfici coperte:**

1. 100% delle superfici calpestabili.
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne.
3. 50% delle superfici pareti perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale è del 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma dei punti 1 e 2.

Le superfici dei vani scala condominiali, dei pianerottoli comuni, dei passaggi (sia interni sia esterni), degli scivoli, dei locali destinati ai servizi condominiali, costituenti quote di pertinenza dirette delle unità immobiliari, vengono conteggiate ai fini del calcolo della superficie commerciale di un immobile unicamente per le nuove costruzioni.

4. la presenza di altri elementi accessori - quali sottotetti e/o scantinati accessibili - contribuisce ad incrementare la superficie commerciale dell'alloggio; la loro incidenza dovrà essere considerata fino al 50%; tale percentuale può aumentare fino al 75% in presenza di locali condonati e/o in funzione del grado di finitura e della dotazione di impianti.
5. 50% dei posti auto.
6. 50% delle cantine.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri:

**Superfici scoperte:**

1. 25% - 50% dei balconi e terrazze scoperti.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. 35% - 50% dei balconi e terrazze coperte (chiusi su due lati).
3. 35% dei patii e porticati.
4. 60% delle verande.
5. 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
6. 10% dei giardini di ville e villini.
7. 35% dei posti auto scoperti.
8. 5%- 10% dei lastrici e terrazzi praticabili di copertura, in proprietà esclusiva

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile. Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della somma della superficie coperta.

Lo scrivente riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale:

| COMUNE DI SANLURI(VS) – IMMOBILE SITO IN VIA ORSINI NN.109, 109 A | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Piano** | **Destinazione d'uso** | **Superficie (mq)** | **Coefficiente di ponderazione** | **Superficie commerciale (mq)** |
| Terra | Cantina | 4,15 x 6,00 = 24,90 | 0.50 | 12,45 |
| Terra | Disimpegno | 4,15 x 1,50 = 6,22 | 0.25 | 1,55 |
| Terra | Garage | 4,15 x 15,30 = 63,50 | 0.50 | 31,75 |
| Terra | Posto auto coperto | 2,90 x 5,20 = 15,10 | 0.50 | 7,55 |
| Primo | Ufficio | 4,15 x 15,30 = 63,50 | 1.00 | 63,50 |
| Primo | Terrazza | 4,15 x 6,00 = 24,90 | 0.35 | 8,71 |
| Primo | Terrazza | 2,00 x 1,5 = 3,00 | 0.35 | 1,05 |
| Primo | Terrazza | 2,90 x 5,20 = 15,10 | 0,35 | 5,28 |
| | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | mq 132.00 |
| VALORE DI MERCATO | | | | €/mq 800.00 |
| VALORE IMMOBILE ( €) | | | | € 105.600,00 |
| **VALORE IMMOBILE ARROTONDATO ( €)** | | | | **€ 106.000,00** |
| VALORE QUOTA [redacted] | | | | **€ 53.000,00** |
| VALORE QUOTA [redacted] | | | | **€ 53.000,00** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***6. Descrizione dell'immobile sito in Pula(Ca), località Santa Margherita, via Delle Nereidi s.n.c. (destinazione d'uso: residenziale)***

L' immobile oggetto di stima è ubicato in Pula(Ca), località Santa Margherita, via Delle Nereidi s.n.c., in zona turistica, caratterizzata dalla presenza di infrastrutture e servizi, ad una distanza dall'arenile di circa 250 metri. Il fabbricato, tipologia casa unifamiliare, si sviluppa da terra a cielo su tre livelli: piano scantinato, piano terra, con circostante giardino su quattro lati, e piano primo. Nello specifico, l'unità immobiliare è composta da:

a) al piano scantinato
- cantina;
- garage;

b) al piano terra
- soggiorno;
- disimpegno;
- bagno;
- cucina;
- ambiente pluriuso;
- verande;
- giardino;

c) al piano primo
- camera matrimoniale;
- disimpegno;
- due bagni;
- due camere da letto singole;
- servizio con aerazione forzata;

Il lotto su cui insiste il fabbricato è posto ad angolo tra la via Delle Nereidi e la via Dei Delfini. Quest'ultima via consente di arrivare direttamente all'arenile. La superficie del lotto è di mq 1225,00, di cui mq 1103 destinati a giardino che, in parte, è piantumato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### 6.1. *Identificativi catastali e titoli di provenienza*

| COMUNE DI PULA (CA) - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza (vani)** |
| 58 | 2929 | | A/7 | 2 | 9 |
| Indirizzo | | | Viale Delle Nereidi, piano S1 - T - 1 | | |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/2 |
| PROVENIENZA | | | | | |
| 1 | Atto pubblico del 17.12.1971, Repertorio n.28417, Raccolta n.21067, Notaio rogante Pasolini Ugo, registrato a Cagliari il 21.12.1971, Vol. 4012, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 22.12.1971, Casella N.21585, Art. 17675 | | | | |

### 6.2. *Titoli abilitavi edilizi e conformità edilizia*

In data 23.10.1981 l'Amministrazione Comunale di Pula(Ca) ha rilasciato ai sigg.ri [redacted] la concessione edilizia n.167 per la" costruzione di una casa unifamiliare in località Santa Margherita".

In data 22.11.1985 l'Amministrazione Comunale di Pula(Ca) ha rilasciato ai sigg. [redacted] la concessione edilizia n.127 per la" variante interna e prospettica del fabbricato per civile abitazione sito in località Santa Margherita".

Dall'esame dello stato dei luoghi lo scrivente non ha riscontrato difformità edilizie rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n.127/1985.

### 6.3. *Descrizione delle caratteristiche interne ed esterne*

L'edificio è in un sufficiente stato di conservazione, ad eccezione delle pitture sui prospetti esterni, le quali denotano perdita di cromatismo e diffuse esfoliazioni, e delle pareti del piano scantinato, caratterizzate dalla presenza di evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua meteorica, con conseguente formazione di efflorescenze, muffe e degrado degli intonaci e delle pitture.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutti i prospetti esterni sono rivestisti con elementi in laterizio tinteggiati. L'unità immobiliare è dotata di tre ingressi: uno carrabile sulla via Dei Delfini, per l'accesso al posto auto posto al piano scantinato; uno pedonale ed uno carrabile sulla via Delle Nereidi per l'accesso al piano terra dell'abitazione.

Il sistema di copertura è caratterizzato da falde inclinate senza sottotetto, per cui il piano primo è mansardato, con elementi di tenuta all'acqua in laterizio tipo "coppo".

La recinzione del lotto, realizzata in muratura di blocchi in calcestruzzo cellulare, è sormontata da staccionata lignea, mentre i cancelli di tutti gli ingressi sono realizzati mediante l'impiego di elementi metallici.

Il giardino presenta un'ampia porzione piantumata, anche con essenze arboree ad alto fusto, quali *Pinus pinaster,* e camminamenti lungo tutto il perimetro dell'immobile, realizzati in blocchi di calcestruzzo granagliato posati a secco. Lo stesso materiale è stato impiegato per realizzare i vialetti pedonali di accesso all'abitazione, la pavimentazione del posto auto scoperto e la pavimentazione della rampa di accesso al posto auto coperto, posto al piano scantinato.

Tutti gli ambienti interni, intonacati e tinteggiati, presentano pavimenti e battiscopa in ceramica, mentre la scala interna, di collegamento ai piani scantinato, terra e primo, presenta pedate rivestite con lastre di marmo, alzate rivestite con elementi lignei, corrimano ligneo.

Al piano scantinato è stata ricavata una zona cottura con rivestimenti ceramici, mentre le rimanenti pareti sono caratterizzate da un rivestimento ligneo, con eccezione dell'ambiente, attiguo al posto auto, che è interamente intonacato e tinteggiato. L'areazione e l'illuminazione naturale del piano scantinato sono garantite da gole di lupo, mentre il riscaldamento è affidato al caminetto. Infine le pareti degli ambienti evidenziano ampi segni di umidità, efflorescenze e distacco degli intonaci, determinati non tanto dalla carente impermeabilizzazione delle pareti interrate quanto, piuttosto, al verificarsi di un allagamento del predetto piano a causa di un evento atmosferico di portata eccezionale.

Al piano terra, oltre l'ampio soggiorno dotato di caminetto, sono ubicati la cucina ed il bagno, entrambi interamente rivestiti con materiale ceramico. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

Al piano primo, oltre le tre camere da letto ed il locale pluriuso, sono presenti due bagni ed un servizio, con aerazione forzata, interamente rivestiti in ceramica e dotati, rispettivamente, il primo di lavabo, vaso, bidet, vasca, il secondo di lavabo, vaso , bidet e doccia. Il servizio è fornito di lavabo, vaso e bidet.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I serramenti esterni sono in essenza lignea, privi di avvolgibile ma con sistema di oscuramento esterni in legno, mentre quelli interni sono in legno, tipologia tamburata.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici realizzati sottotraccia. In particolare, l'impianto elettrico è costituito da quadro di comando, punti luce, prese di corrente e di comando dotati di placche.

### *6.4. Valutazione economica*

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile oggetto della presente perizia e della individuazione dei criteri di computo della "superficie commerciale" il C.T.U. rimanda a quanto riportato al precedente punto 5.4. Lo scrivente riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale:

| COMUNE DI PULA(CA) – LOCALITA' SANTA MARGHERITA – IMMOBILE SITO IN VIA DELLE NEREIDI S.N.C. | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Piano** | **Destinazione d'uso** | **Superficie (mq)** | **Coefficiente di ponderazione** | **Superficie commerciale (mq)** |
| Scantinato | Cantina | (4,90 x 6,00) + (4,50 x 13,15) + (4,30 x 2,00) = 97,18 | 0.50 | 48,59 |
| Scantinato | Garage | 2,90 x 4,70 = 13,63 | 0.50 | 6,81 |
| Terra | Residenziale | (4,90 x 6,00) + (4,50 x 13,15) + (4,30 x 2,00) + (2,90 x 4,70) = 110,81 | 1.00 | 110,81 |
| Terra | Verande | (4,50 x 2,00) + (4,30 x 2,00) + (4,10 x 0,80) = 20,88 | 0.60 | 12,53 |
| Terra | Giardino | 1225 – 122.04 = 1102,96 | 0.05 | 55,15 |
| Primo | Residenziale | (8,70 x 8,30) + (1,80 x 4,60) = 80,49 | 1.00 | 80,49 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | mq 314.00 |
| VALORE DI MERCATO | €/mq 2.600.00 |
| VALORE IMMOBILE ( €) | € 816.400,00 |
| **VALORE IMMOBILE ARROTONDATO ( €)** | **€ 816.000,00** |
| VALORE QUOTA [redacted] | **€ 408.000,00** |
| VALORE QUOTA [redacted] | **€ 408.000,00** |

## *7. BENI IMMOBILIARI NON OGGETTO DI CESSIONE*

### *7.1 Descrizione dell'immobile sito in Sanluri(Vs), via Orsini n.101 (destinazione d'uso: residenziale)*

L' immobile oggetto di stima è ubicato in Sanluri(Vs), via Orsini n.101, in zona semicentrale dell'abitato cittadino, dotata di infrastrutture e servizi. Il fabbricato, tipologia casa unifamiliare, si sviluppa da terra a cielo su due livelli: piano terra, con circostante giardino su due lati e parcheggio autovetture, e piano primo. Nello specifico, l'unità immobiliare è composta da:

a) al piano terra

- ingresso;
- soggiorno;
- studio;
- pranzo;
- cucinino;
- bagno;
- veranda;
- locale impianti tecnici;
- scala esterna di accesso al piano primo;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) al piano primo

- disimpegno;
- camera da letto matrimoniale;
- tre camere da letto singole;
- bagno;
- ambiente pluriuso sulla terrazza;
- terrazza

Il lotto su cui insiste il fabbricato confina con la via Orsini, la via Michelangelo Buonarroti e la via Cima. L'ingresso principale all'unità immobiliare avviene dalla via Orsini n.101, mentre sulla via Michelangelo Buonarroti n.3 è posto l'ingresso agli autoveicoli. La superficie del lotto è di mq 641,00, di cui mq 132 destinati a parcheggio ed i restanti a giardino.

### *7.1.1 Identificativi catastali e titoli di provenienza*

| COMUNE DI SANLURI(VS) - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza (vani)** |
| 27 | 1765 | | A/7 | 1 | 7,5 |
| Indirizzo | | | Orsini n.83, piano T-1 | | |
| | INTESTATI | | CODICE FISCALE | | TITOLARITA' |
| 1 | [redacted] | | [redacted] | | Proprietà per 1/1 |
| PROVENIENZA | | | | | |
| 1 | Atto pubblico del 25.09.1952, Repertorio n.19908, Volume n.5075, Notaio rogante Saba Arturo, registrato a Cagliari il 14.10.1952 al n.2327, Vol. 347, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 14.10.1952 al Volume n.1124, Casella N.8855 | | | | |

### *7.1.2. Titoli abilitavi edilizi e conformità edilizia*

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'anno 1967. In data 18.05.1976, prot. n. 430 U.T., l'Amministrazione Comunale di Sanluri(Vs) ha rilasciato al sig. [redacted] la licenza edilizia per " l'ampliamento di un fabbricato per civile abitazione".



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 19.09.2006 l'Amministrazione Comunale di Sanluri(Vs) ha rilasciato al sig. [redacted] la concessione edilizia in accertamento di conformità n.C087 per" Accertamento di conformità – modifica e l'ampliamento di una casa per civile abitazione sita nella via Orsini"

Dall'esame dello stato dei luoghi lo scrivente ha riscontrato difformità edilizie rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati alla licenza edilizia del 18.05.1976, prot. n. 430 U.T., e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n.C087/2006. Nel dettaglio il C.T.U. ha constatato una diversa orditura delle falde di copertura dell'immobile; il diverso posizionamento e tipologia della scala esterna di accesso dal cortile, sulla via Buonarroti, al piano primo; la realizzazione di una zona pranzo - soggiorno - angolo cottura dotata di caminetto al posto dell'originaria veranda al piano primo; il differente posizionamento planimetrico del locale pluriuso al piano primo, al fine di ottenere una porzione di terrazza, quindi di superficie scoperta, consentire l'ingresso al piano primo dell'abitazione, mediante l'utilizzo delle citata scala esterna, senza attraversare il locale pluriuso.

Le predette difformità edilizie possono essere regolarizzate mediante lo strumento dell'accertamento di conformità, sempreché le falde di copertura del corpo edilizio presentino una pendenza inferiore al 35%. Infatti dall'esame della relazione tecnica, facente parte degli elaborati allegati alla concessione edilizia in accertamento di conformità n.C087/2006, si evince che il corpo edilizio presenta un'altezza totale inferiore di m 0.60 rispetto a quanto riportato negli elaborato allegato alla licenza edilizia del 18.05.1976, prot. n. 430 U.T.: ciò comporta l'aver realizzato un volume edificatorio inferiore rispetto a quanto autorizzato nella predetta licenza edilizia, e la conseguente disponibilità di un volume edificatorio residuo di mc 131,95.

Infine, dall'esame dell'elaborato planimetrico presente agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio si evince il mancato aggiornamento del predetto elaborato in relazione a quanto riportato negli allegati grafici relativi ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dall'Amministrazione Comunale di Sanluri(Vs).

### *7.1.3. Descrizione delle caratteristiche interne ed esterne*

L'edificio è in un sufficiente stato di conservazione. Tutti i prospetti esterni sono tinteggiati ed intonacati. L'unità immobiliare è dotata di due ingressi, entrambi carrabili e pedonali: uno sulla via Orsini e l'altro sulla via Buonarroti. Il predetto immobile è caratterizzato anche da un ampio giardino confinante con la via Orsini. La superficie scoperta, non occupata



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dal giardino, confinate con l'accesso all'abitazione dalla via Buonarrotti, è pavimentata in conglomerato cementizio.

Il sistema di copertura è caratterizzato da falde inclinate, con sottotetto non abitabile, sormontate da elementi di tenuta all'acqua in laterizio tipo "coppo".

La recinzione del lotto, realizzata in muratura di blocchi di pietra squadrata, è sormontata da una recinzione metallica; i cancelli di tutti gli ingressi sono realizzati mediante l'impiego di elementi metallici.

Il giardino presenta un'ampia porzione piantumata, anche con essenze arboree di alto fusto, e camminamenti, realizzati in blocchi di pietra squadrata, fino alle scale esterne che conducono all'immobile. Le scale, aventi disposizione simmetrica, sono pavimentare in marmo e presentano ringhiere e corrimano metallici. Le predette scale conducono ad un'ampia terrazza a livello, pavimentata in ceramica, dalla quale si accede all'unità immobiliare.

Tutti gli ambienti interni, intonacati e tinteggiati, presentano pavimenti e battiscopa in ceramica, ad eccezione del soggiorno al piano terra e delle camere da letto poste al piano primo che sono caratterizzate da pavimenti in marmo. La scala interna presenta pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo, corrimano ligneo.

Al piano terra, oltre l'ampio soggiorno caratterizzato da rivestimento ligneo alle pareti, sono ubicati lo studio, la sala da pranzo, il cucinino ed il bagno, questi ultimi interamente rivestiti con materiale ceramico. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca. Infine, nell'originaria veranda al piano, ubicata in corrispondenza dell'ingresso carrabile dalla via Buonarroti, è stato realizzato un soggiorno –pranzo con angolo cottura e caminetto.

Al piano primo, oltre le quattro camere da letto ed il locale pluriuso, è presente un bagno interamente rivestito in ceramica e dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca. I serramenti esterni sono in essenza lignea, dotati di avvolgibile, mentre quelli interni sono in legno, tipologia tamburata.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici realizzati sottotraccia. In particolare, l'impianto elettrico è costituito da quadro di comando, punti luce, prese di corrente e di comando dotati di placche.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *7.1.4. Valutazione economica*

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile oggetto della presente perizia e della individuazione dei criteri di computo della "superficie commerciale" il C.T.U. rimanda a quanto riportato al precedente punto 5.4. Lo scrivente riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale:

| COMUNE DI SANLURI(VS) – IMMOBILE SITO IN VIA ORSINI N.101 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Piano** | **Destinazione d'uso** | **Superficie (mq)** | **Coefficiente di ponderazione** | **Superficie commerciale (mq)** |
| Terra | Residenziale | 159,80 | 1.00 | 159,80 |
| Terra | Veranda | 34,00 | 0,60 | 20,40 |
| Terra | Locale tecnico | 3,80 | 0,50 | 1,90 |
| Terra | Terrazza | 58,30 | 0,35 | 20,40 |
| Terra | Parcheggio | 132,00 | 0.50 | 66,00 |
| Terra | Giardino | 226,10 | 0.05 | 11,30 |
| Primo | Residenziale | 181,20 | 1.00 | 181,20 |
| Primo | Terrazza | 16,40 | 0,35 | 5,74 |
| | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | mq 466,74 |
| VALORE DI MERCATO | | | | €/mq 850.00 |
| VALORE IMMOBILE ( €) | | | | € 396.729,00 |
| **VALORE IMMOBILE ARROTONDATO ( €)** | | | | **€ 397.000,00** |
| VALORE INTERO [redacted] | | | | **€ 397.000,00** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*7.2 Descrizione dell'azienda agricola sita in Sanluri(Vs), località "Geni".*

L' azienda agricola oggetto di stima è ubicata in Sanluri(Vs), località "Geni", e dista circa km 3,000 dall'abitato cittadino. Ad essa si accede percorrendo dall'abitato un breve tratto, di circa km 0,500, della strada Provinciale per Lunamatrona(Vs), per poi immettersi nella strada comunale per Villamar(Vs), interamente asfaltata fino all'azienda agricola, da percorrere per circa km 2,500. Il compendio aziendale confina con la strada comunale Villmar(Vs), la strada vicinale denominata "Tressargia" ed il corso d'acqua denominato "Rio Mannu".

L'attività aziendale, ad indirizzo cerealicolo e zootecnico, è finalizzata alla coltivazione di colture foraggere ed all'allevamento di capi di bestiame, quali bovini, ovini e suini.

L'orografia dei suoli è pianeggiante, la morfologia argillosa, arricchita da sostanze organiche provenienti dai residui delle lavorazioni colturali e dall'attività zootecnica, tali da poter classificare i predetti suoli in 1ª classe di fertilità. Inoltre, sono presenti opere idrauliche, atte a regimentare le acque meteoriche, che evitano l'allagamento dei terreni, ed opere idrauliche di distribuzione della risorsa idrica, realizzate dall'Ente Autonomo Flumendosa, le quali hanno permesso la posa in opera di un sistema di irrigazione a pioggia ad uso irriguo.

L'azienda, ai fini dello svolgimento della propria attività, è dotata di:

- stalla per bovini, della superficie di mq 1700;
- stalla per ovini, per il contenimento di circa n.1000 capi;
- stalla per suini, per il contenimento di circa n.900 capi;
- diverse costruzioni agricole per lo stoccaggio del foraggio;
- n.2 silos per il contenimento del mais;
- manufatto ad uso rimessa dei mezzi agricoli
- fabbricato ad uso residenziale con annessi campi da tennis;
- fabbricato ad uso residenziale
- diverse altre costruzioni agricole ad uso plurimo.

Inoltre, dall'esame della relazione tecnico - estimativa redatta in data 23 marzo 2009 dal Dott. Giua Franco, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Cagliari con il numero 345, perito nominato dal [redacted], si evince che l'azienda agricola è dotata delle seguenti scorte:

a) scorte vive

- n.900 capi ovini;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- n.50 capi bovini da ingrasso;
- n.140 femmine adulte di suino;
- n.100 suini denominati "magroni".

b) scorte morte

- n.1 trattore, produttore "Landini"
- n.3 trattori gommati, produttore "Fendt";
- n.1 impianto di mungitura a giostra per gli ovini:
- attrezzatura varia necessaria per l'orinaria conduzione dell'azienda.

### *7.2.1 Identificativi catastali e titoli di provenienza*

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | |
|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Superficie (Ha)** | **Superficie (mq)** |
| 12 | 28 | 3.73.60 | 37.360 |
| 12 | 29 | 0.02.50 | 250 |
| 12 | 30 | 2.48.48 | 24.4820 |
| 12 | 31 | 0.23.55 | 2.355 |
| 12 | 37 | 0.11.00 | 1.100 |
| 12 | 38 | 1.27.95 | 12.795 |
| 12 | 40 | 0.21.20 | 2.120 |
| 12 | 41 | 0.25.65 | 2.565 |
| 12 | 42 | 0.06.80 | 680 |
| 12 | 43 | 0.20.40 | 2.040 |
| 12 | 44 | 0.24.25 | 2.425 |
| 12 | 46 | 0.10.25 | 1.025 |
| 12 | 47 | 0.14.35 | 1.435 |
| 12 | 48 | 0.11.05 | 1.105 |
| 12 | 49 | 0.67.40 | 6.740 |
| 12 | 50 | 0.49.05 | 4.905 |
| 12 | 51 | 0.65.65 | 6.565 |
| 12 | 53 | 0.54.55 | 5.455 |
| 12 | 54 | 0.91.00 | 9.100 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12 | 55 | 0.28.65 | 2.865 |
| 12 | 56 | 0.23.15 | 2.315 |
| 12 | 57 | 0.46.00 | 4.600 |
| 12 | 58 | 1.11.25 | 11.125 |
| 12 | 59 | 1.97.40 | 19.740 |
| 12 | 60 | 1.34.30 | 13.430 |
| 12 | 70 | 0.44.00 | 4.400 |
| 12 | 75 | 0.40.00 | 4.000 |
| 12 | 76 | 0.20.00 | 2.000 |
| 12 | 77 | 0.22.35 | 2.235 |
| 12 | 78 | 0.59.51 | 5.951 |
| 12 | 79 | 0.55.19 | 5.519 |
| 12 | 80 | 1.09.55 | 10.955 |
| 12 | 81 | 0.84.70 | 8.470 |
| 12 | 82 | 0.30.60 | 3.060 |
| 12 | 83 | 0.47.65 | 4.765 |
| 12 | 84 | 0.21.30 | 2.130 |
| 12 | 86 | 0.08.05 | 805 |
| 12 | 101 | 0.17.85 | 1.785 |
| 12 | 102 | 0.12.85 | 1.285 |
| 12 | 103 | 0.47.05 | 4.705 |
| 12 | 104 | 1.79.68 | 17.968 |
| 12 | 105 | 1.70.77 | 17.077 |
| 12 | 109 | 0.20.65 | 2.065 |
| 12 | 110 | 0.54.80 | 5.480 |
| 12 | 127 | 0.27.30 | 2.730 |
| 12 | 128 | 0.49.40 | 4.940 |
| 12 | 129 | 0.60.45 | 6.045 |
| 12 | 130 | 0.38.10 | 3.810 |
| 12 | 131 | 0.90.30 | 9.030 |
| 12 | 135 | 1.61.00 | 16.100 |
| 12 | 146 | 0.51.40 | 5.140 |
| 12 | 150 | 0.82.80 | 8.280 |
| 12 | 152 | 0.18.75 | 1.875 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12 | 155 | 0.32.47 | 3.247 |
| 12 | 169 | 0.28.65 | 2.865 |
| 12 | 170 | 0.11.70 | 1.170 |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA | | 34.88.02 | 34.8.802 |

| | INTESTATI | TITOLARITA' |
|---|---|---|
| 1 | [redacted] | Proprietà per 1/2 |
| 2 | [redacted] | Proprietà per 1/2 |

Dall'esame della relazione tecnico - estimativa redatta in data 23 marzo 2009 dal Dott. Giua Franco, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Cagliari con il numero 345, perito nominato dal sig. [redacted] si evince che nella determinazione della consistenza fondiaria dell'azienda agricola non sono stati computati i seguenti beni immobili:

| COMUNE DI SANLURI (VS) - NUOVO CATASTO TERRENI | | | |
|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Superficie (Ha)** | **Superficie (mq)** |
| 12 | 33 | | |
| 12 | 34 | | |
| 12 | 35 | | |
| 12 | 39 | | |
| 12 | 45 | | |
| 12 | 85 | | |
| 12 | 156 | | |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA | | circa 05.00.00 | 50.000 |

Infine, dall'esame del Contratto di Affitto d'Azienda, rogito Notaio Ricetto Enrico del 19.02.2010, repertorio n.38.735, raccolta n.17.013,si evince che il sig. [redacted] concede in affitto l'azienda agricola alla società "PASCOLO VERDE DI DEIDDA CARNI SRL SOCIETA'AGRICOLA" con denominazione abbreviata "PA.VE.DE CARNI S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA", avente quale amministratore unico e rappresentante legale la sig. [redacted] Detta azienda è comprensiva dei fabbricati e di tutte le loro pertinenze, dei terreni, in parte di proprietà del sig. [redacted] ma dal medesimo posseduti per l'intero ed utilizzati



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'esercizio della propria attività, degli arredi, degli impianti, delle attrezzature e del bestiame, meglio dettagliatamente indicati nell'inventario allegato all'atto sotto la lettera "A"

L'allegato "A" riporta la consistenza dei terreni e dei fabbricati alla data del 31.12.2009 dell'AZIENDA AGRICOLA [redacted] In particolare, la totalità dei terreni fa parte di un unico compendio aziendale di proprietà comune, ubicato in Regione "Geni", della superficie complessiva pari a Ha 46.72.64 circa, confinante con la strada comunale Villamar (Vs), strada vicinale denominata "Tressargia" ed corso d'acqua denominato "Rio Mannu".

Ai fini della valutazione economica del predetto compendio immobiliare il C.T.U. ha considerato la consistenza di Ha 46.72.64 riportata nel citato allegato "A".

### *7.2.2. Titoli abilitavi edilizi e conformità edilizia*

Dall'esame degli atti disponibili presso l'Amministrazione Comunale di Sanluri(Vs) il C.T.U. ha potuto constatare l'elevato numero di atti amministrativi inerenti l'azienda agricola: titoli abilitativi edilizi e relativi elaborati allegati, domande di definizione degli illeciti edilizi, il tutto contenuti all'interno di ben undici faldoni.

In considerazione sia del fatto che la predetta azienda non è parte dei beni immobili oggetto di cessione, sia del ridotto tempo a disposizione, se raffrontato al numero degli atti amministrativi da esaminare e dei riscontri visivi e metrici da effettuare sugli immobili per l'espletamento dell'incarico, il C.T.U. non ha proceduto all'esame dei soprarichiamati atti amministravi e, di conseguenza, non ha effettuato i riscontri metrici al fine di poter esprime il giudizio di conformità edilizia sugli immobili.

Tuttavia, lo scrivente dichiara fin da ora la propria disponibilità, qualora l'Illl.mo Sig. Giudice lo ritenesse necessario, a procedere al predetto esame e ad effettuare in sito tutti i riscontri metrici necessari per fornire piena ed esaustiva risposta al quesito.

### *7.2.3. Valutazione economica*

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile oggetto della presente perizia il C.T.U. ha impiegato il criterio sintetico - comparativo ed ha adottato, quale parametro tecnico, la superficie catastale. Tale metodologia è essenzialmente fondata sulla comparazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tra il complesso delle caratteristiche degli immobili in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta, comunque, legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra i cespiti che possano rappresentare gli elementi di confronto e quelli di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, si intende sottolineare che, ai fini di una corretta valutazione, è indispensabile che gli immobili da scegliere quali elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, dimensionali e posizionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte.

Lo scrivente riporta di seguito stima del compendio aziendale:

| COMUNE DI SANLURI (VS) – AZIENDA AGRICOLA SITA IN LOCALITA' "GENI" | | | |
|---|---|---|---|
| | **Superficie (mq)** | **Valore unitario (€/Ha)** | **Valore complessivo arrotondato (€)** |
| **Terreni e sovrastanti fabbricati** | 46.72.64 | 25.000 | **1.174.000,00** |
| **Terreni e sovrastanti fabbricati - Valore quota (1/2)** [redacted] | | | **587.000,00** |
| | | | |
| **Tipologia capi di allevamento** | **Numero capi** | **Valore unitario (€/capo)** | **Valore complessivo (€)** |
| Ovini | 900 | 80,00 | 72.000,00 |
| Bovini | 50 | 400,00 | 20.000,00 |
| Suini | 240 | 225,00 | 54.000,00 |
| **Valore complessivo capi di allevamento (€)** | | | **146.000,00** |
| | | | |
| **Valore beni strumentali** | | | **Valore complessivo (€)** |
| Mezzi meccanici, impianto di mungitura e attrezzatura ordinaria | | | **80.000,00** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| COMUNE DI SANLURI (VS) – AZIENDA AGRICOLA SITA IN LOCALITA' "GENI" | |
|---|---|
| **Valore quota** [redacted] | **Valore (€)** |
| Terreni e sovrastanti fabbricati | 587.000,00 |
| Capi di allevamento | 146.000,00 |
| Mezzi meccanici, impianto di mungitura e attrezzatura ordinaria | 80.000,00 |
| **VALORE COMPLESSIVO QUOTA COMPENDIO AZIENDA AGRICOLA** | **813.000,00** |

### 8. *Stato patrimoniale dall'attivo concordatario e dei beni immobili oggetto di cessione*

Il C.T.U. riporta di seguito il riepilogo della stima economica dei beni immobili oggetto di cessione appartenenti al patrimonio personale del debitore, sig[redacted]ei beni immobili di proprietà della moglie del debitore, sig.ra[redacted]messi a disposizione per il concordato preventivo e dei beni immobili di proprietà del debitore esclusi dall'attivo concordatario.

| BENI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE INCLUSI DALL'ATTIVO CONCORDATARIO | |
|---|---|
| TITOLARITA' [redacted] | **Valore (€)** |
| Terreni edificabili in Sanluri (Vs) - Zona B (Quote) | € 176.700,00 |
| Terreni edificabili in Villacidro (Vs) - Zona Ct (Quote) | € 67.725,00 |
| Fabbricato in Sanluri (Vs), via Orsini nn.109, 109 A<br>Destinazione d'uso: ufficio, cantina, garage - (Quota 1/2) | € 53.000,00 |
| Fabbricato unifamiliare sito in Pula (Ca), via Delle Nereidi<br>Destinazione d'uso: residenziale - (Quota 1/2) | € 408.000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO DEI BENI (€) | **€ 705.425,00** |
| VALORE COMPLESSIVO DEI BENI ARROTONDATO (€) | **€ 706.000,00** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| BENI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE ESCLUSI DALL'ATTIVO CONCORDATARIO | |
|---|---|
| TITOLARITA': [redacted] | **Valore (€)** |
| Terreni edificabili in Sanluri (Vs) - Zona B (Quote)<br>Terreni edificabili in Sanluri (Vs)- Zona E (Intero)<br>Terreni edificabili in Sanluri (Vs)- Zona G (Intero) | € 135.300,00 |
| Terreni edificabili in Villacidro (Vs) - Zona Ct (Quote) | € 67.725,00 |
| Fabbricato in Sanluri (Vs), via Orsini nn.109, 109 A<br>Destinazione d'uso: ufficio, cantina, garage - (Quota 1/2) | 53.000,00 |
| Fabbricato unifamiliare sito in Pula (Ca), via Delle Nereidi<br>Destinazione d'uso: residenziale - (Quota 1/2) | 408.000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO DEI BENI (€) | **664.025,00** |
| VALORE COMPLESSIVO DEI BENI ARROTONDATO (€) | **664.000,00** |

| BENI IMMOBILI NON OGGETTO CESSIONE ESCLUSI DALL'ATTIVO CONCORDATARIO | |
|---|---|
| TITOLARITA' [redacted] | **Valore (€)** |
| Fabbricato in Sanluri (Vs), via Orsini n.101 – Destinazione d'uso: residenziale (Intero) | € 397.000,00 |
| Quota compendio azienda agricola | 813.000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO DEI BENI (€) | **1.210.000,00** |
| VALORE COMPLESSIVO DEI BENI ARROTONDATO (€) | **1.200.000,00** |

| COMPENDIO BENI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE | |
|---|---|
| TITOLARITA' [redacted] | **Valore (€)** |
| **VALORE COMPLESSIVO DEI BENI ARROTONDATO (€)** | **€ 1.370.000,00** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***9. Ispezioni ipotecarie sullo stato patrimoniale dall'attivo concordatario e dei beni immobili oggetto di cessione***

Il C.T.U. ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'elenco sintetico delle formalità relative ai beni immobili oggetto di cessione inclusi dall'attivo concordatario e ai beni immobili di proprietà della moglie del debitore, sig.ra [redacted] messi, a disposizione per il concordato preventivo.

Agli atti informatizzati della citata Agenzia sono presenti con il nominativo [redacted], nato a Sanluri (Vs), i seguenti dati, in parte non completi ed in parte contrastanti in relazione alla data di nascita:

1) [redacted] nato a Sanluri lo 02.05.1931 – Codice fiscale: non reperito;

2) [redacted] ato a Sanluri lo 02.05.1931 – Codice fiscale [redacted];

3) [redacted] nato a Sanluri lo 03.05.1931 – Codice fiscale: [redacted]

Pertanto, lo scrivente ha esteso l'ispezione sugli immobili a tutti e tre i predetti nominativi.

A) Comune di Sanluri(Vs) - aree edificabili ed aree a diversa destinazione

| COMUNE DI SANLURI (VS) – NUOVO CATASTO TERRENI | | | |
|---|---|---|---|
| **SOGGETTO:**<br>**[redacted], nato a Sanluri lo 02.05.1931 – Codice fiscale: non reperito**<br>**[redacted] nato a Sanluri lo 02.05.1931 – Codice fiscale [redacted]**<br>**[redacted] nato a Sanluri lo 03.05.1931 – Codice fiscale [redacted]** | | | |
| **Foglio** | **Particella** | **Periodo ispezione** | **Numero formalità rivenute** |
| 21 | 899 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 0 |
| 21 | 548 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 0 |
| 21 | 447 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 6 |
| 21 | 1036 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 0 |
| 21 | 1038 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 2 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| COMUNE DI SANLURI (VS) – NUOVO CATASTO TERRENI | | | |
|---|---|---|---|
| SOGGETTO: [redacted] nata a Guspini il 28.10.1942 – [redacted] | | | |
| **Foglio** | **Particella** | **Periodo ispezione** | **Numero formalità rivenute** |
| 21 | 447 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 1 |
| 21 | 1038 | Dallo 15.01.1991 al 24.11.2010 | 1 |
| 21 | 165 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 1 |
| 21 | 87 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 1 |

B) Comune di Villacidro(Vs) - aree edificabili

| COMUNE DI VILLACIDRO(VS) – NUOVO CATASTO TERRENI | | | |
|---|---|---|---|
| SOGGETTO [redacted] nata a Guspini il 28.10.1942 – [redacted] | | | |
| **Foglio** | **Particella** | **Periodo ispezione** | **Numero formalità rivenute** |
| 305 | 4594 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 1 |

C) Immobile sito in Sanluri(Vs), via Orsini nn.109, 109 A (destinazione d'uso: ufficio, cantina, garage)

| COMUNE DI SANLURI(VS) – NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Periodo ispezione** | **Numero formalità rivenute** |
| 27 | 1771 | | Dallo 15.01.1991 al 24.11.2010 | 3 |
| 27 | 1771 | 1 | Dallo 15.01.1991 al 24.11.2010 | |
| 27 | 1771 | 2 | Dallo 15.01.1991 al 24.11.2010 | |
| 27 | 1771 | 3 | Dallo 15.01.1991 al 24.11.2010 | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D) Immobile sito in Pula(Vs), località Santa Margherita, via Delle Nereidi s.n.c. (destinazione d'uso: residenziale)

| COMUNE DI PULA (VS) – NUOVO CATASTO TERRENI | | | |
|---|---|---|---|
| **SOGGETTO:** | | | |
| [redacted]nato a Sanluri lo 02.05.1931 – Codice fiscale: non reperito | | | |
| [redacted]nato a Sanluri lo 02.05.1931 – [redacted] | | | |
| [redacted]nato a Sanluri lo 03.05.1931 – [redacted] | | | |
| **Foglio** | **Particella** | **Periodo ispezione** | **Numero formalità rivenute** |
| 58 | 485 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 3 |

| SOGGETTO: [redacted] | | | |
|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Periodo ispezione** | **Numero formalità rivenute** |
| 58 | 485 | Dallo 15.01.1991 al 25.11.2010 | 3 |

| COMUNE DI PULA (VS) – NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Periodo ispezione** | **Numero formalità rivenute** |
| 58 | 2929 | | Dallo 15.01.1991 al 24.11.2010 | 2 |

BENI IMMOBILIARI NON OGGETTO DI CESSIONE

E) Immobile sito in Sanluri(Vs), via Orsini n.101 (destinazione d'uso: residenziale)

| COMUNE DI SANLURI(VS) – NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Foglio** | **Particella** | **Subalterno** | **Periodo ispezione** | **Numero formalità rivenute** |
| 27 | 1765 | | Dallo 15.01.1991 al 24.11.2010 | 2 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*10. Ispezioni ipotecarie sullo stato patrimoniale dei [redacted] nel periodo compreso tra lo 01.01.2007 ed il 25.11.2010*

Il C.T.U. ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'elenco sintetico, per il periodo compreso tra lo 01.01.2007 ed il 25.11.2010, delle formalità relative ai beni immobili intestati ai [redacted] al fine di accertare se i predetti proprietari abbiano alienato dei cespiti immobiliari nel biennio antecedente la data di apertura della procedura di concordato preventivo, ossia antecedente allo 08.07.2010.

Dall'esame del predetto elenco si evince che il [redacted] ha alienato alla data del16.02.2009, notaio Sechi Gianmassimo, l'immobile sito a Villacidro(Vs), ad uso commerciale, distinto nel N.C.E.U., Comune Censuario di Villacidro, al foglio 5, particella 383, subalterno 2.

Inoltre, l'A.N.A.S. S.p.A. ha proceduto contro i sigg.ri [redacted] all'espropriazione per pubblica utilità dell'immobile sito in Sanluri(Vs), distinto nel N.C.T., Comune Censuario di Sanluri, al foglio 35, particella 690. Il C.T.U. precisa che il predetto immobile non è compreso tra i cespiti oggetto della procedura di concordato preventivo.

Cagliari, 29 novembre 2010

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Dott.Ing. Giovanni Dimitri*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GIOVANNI DIMITRI
N. 4505



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009