

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione finale Lotti 9 - 10 a) e 11

nel

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento n°31/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gennaio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Elisabetta Muntoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione finale di stima in merito ai beni immobili residui da periziare inerenti il Fallimento n°31/2017 **"Sant'Angelo S.r.l. in liquidazione"**

PREMESSE

In data 25 luglio 2018 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911, con studio professionale a Cagliari in via Francesco Alziator n°15, è stata incaricata dalla Curatrice Fallimentare Dott.^{ssa} Florinda Garau e dal Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita "Sant'Angelo S.r.l. in liquidazione".**
- 2) **Accerti, inoltre, il C.T.U le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento.**
- 3) **Accerti, ancora:**
 - a) **se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero**

conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

4) Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

1. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero

acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

3. se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.
- 5) Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla predisposizione dell'A.P.E. qualora gli immobili ne risultino privi.
- 6) Rediga il C.T.U., la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico.
- 7) Richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.
- 8) Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.
- 9) Accerti il C.T.U. quali siano state le cessioni di immobili nei cinque anni che hanno preceduto il fallimento.

Inoltre, per vie brevi, la Curatrice ha richiesto alla scrivente risposta agli ulteriori due quesiti

- 10) Effettui il CTU la stima di tutti gli impianti, arredi, attrezzature e, in generale, beni mobili di qualsiasi natura di proprietà della fallita.

11) Accerti il valore del costo di costruzione dell'Hotel in capo alla procedura fallimentare.

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

La sottoscritta nell'aprile 2019 ha depositato un primo stralcio di relazione tecnica contenente la stima dei Lotti dal n°1 al n°7, relazione a cui si rimanda integralmente per la complessiva consistenza immobiliare. La scelta è stata fatta di comune accordo con la Curatrice poiché, data la complessa ed incerta situazione catastale e la non corrispondenza esistente tra atti catastali e atti di provenienza, vi era ancora da chiarire con certezza l'appartenenza di alcuni beni alla massa fallimentare.

La scrivente precisa che la consistenza immobiliare e la situazione catastale relativa agli immobili risulta a tutt'oggi alquanto confusa in quanto per molti fabbricati e terreni non è stata correttamente ricostruita la storia catastale nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e gli atti di provenienza risultano quindi scollati dalla storia catastale; per tale motivo risultano confusi anche alcuni passaggi di proprietà su alcuni immobili tra le società s.r.l., Sant'Angelo s.r.l. ed il Comune di Fluminimaggiore. Si aggiunge a ciò le scarse informazioni ottenute da parte della società fallita sui chiarimenti richiesti in merito alle risultanze sulla consistenza immobiliare, in particolare sugli immobili identificati ai lotti n°8-9-10-11.

Nel luglio 2020 è stato depositato il secondo stralcio di perizia relativa ai lotti nn° 8 - 10 b) (Villa Alice e Chiesa degli angeli Custodi), mentre per i restanti ed ultimi lotti nn° 9 - 10a) e 11, si è potuti accedere soltanto nel corso dell'estate 2025.

Tali fabbricati infatti sono risultati fin dall'origine chiusi a chiave (lotto 10 a) e Lotto 11) e non nella disponibilità del fallimento, mentre il lotto 9) risultava, come ancora oggi lo si riscontra, occupato da una terza persona, tale Sig. ; si è pertanto dovuto attendere la disponibilità dei tecnici IVG dopo varie interlocuzioni tra la curatela e l'Istituto di Vendite Giudiziarie. Di questi 3 immobili si tratta in questo stralcio di perizia.

IDENTIFICAZIONE BENI

Oggetto del presente stralcio di relazione tecnica sono esclusivamente gli immobili identificati al lotto n°9, lotto n° 10 a) e lotto n° 11:

COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così identificati:

Foglio E/9, particella 27 sub. 7, cat. A/3 - proprietà 1/1

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e del terreno siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così identificato:

a) N.C.T. Foglio 509, particella n°302 (ex 300, ex 303, ex 282, ex 158 ex 42), di mq 20.733 con annesso fabbricato non inserito nella banca dati catastale.

Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così identificati:

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

N.C.T. Foglio 509, particella 265, ex 210, ex 44, Ente Urbano di mq 88 con annesso fabbricato rurale distinto al N.C.E.U. Foglio E/9, particella 265, cat. A/4 e area di pertinenza di 500 mq detratta dalla particella 264 e da frazionare.

In merito al quesito n°2

- **Accerti, inoltre, il C.T.U le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento.**

La risposta al presente quesito è stata già data nel secondo stralcio di perizia dell'aprile 2019 (**All. 1**) al quale si fa integrale riferimento in quanto non riporta alcuna variazione sostanziale. Sono riportate in calce all'allegato 1 le ultime cancellazioni e le vendite fatte dal 2020 ad oggi.

Si ribadisce che la consistenza immobiliare e la situazione catastale relativa agli immobili della procedura risulta a tutt'oggi alquanto confusa in quanto per molti fabbricati e terreni non è stata correttamente ricostruita la storia catastale nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e gli atti di provenienza risultano quindi scollati dalla storia catastale; per tale motivo risultano confusi anche alcuni passaggi di proprietà su alcuni immobili tra le società s.r.l., Sant'Angelo s.r.l. ed il Comune di Fluminimaggiore.

Si segnala inoltre che tramite nell'atto di conferma e integrazione del 2004, **"Atto di Conferma e integrativo trascritto il 06/12/2004, Reg. Generale 44737, Reg. Particolare 30677 - Rif. Trascrizione del 1991 Reg. Particolare 8030, Notaio Dott. Carlo Mario De Magistris del 18/11/2004"**, sono stati elencati in favore della S. Angelo anche gli immobili seguenti:

- ✓ Foglio E/9, particella 30, cat. A/4 - proprietà 1/1 - (nota del 30/06/66 - venduto dalla società S.r.l. con atto del 2006 n° 12852 in forza dell'atto di permuta trascritto nel 2000 n°15651 (nel quale però non è presente questo immobile);
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 1, cat. D/8 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati);
- ✓ Foglio E/9, particella 16 sub. 2, cat. X - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati)
- ✓ Foglio E/9, particella 28, cat. x - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati)
- ✓ Foglio E/9, particella 31, cat. x - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 3, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 4, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 5, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)

- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 6, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 7, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 8, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 9, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 10, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 11, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 16 sub. 1, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

- ✓ Foglio E/9, particella 29 sub. 2, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 32, cat. C/6 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 33, cat. D/7 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 27 sub. 1, cat. X - proprietà 1/1 (soppresso ha originato il sub. 6 e 7)
- ✓ Foglio E/9, particella 27 sub. 2, cat. X - proprietà 1/1 (soppresso ha originato il sub. 6 e 7)
- ✓ Foglio E/9, particella 27 sub. 3, cat. X - proprietà 1/1 (soppresso ha originato il sub. 6 e 7)
- ✓ Foglio E/9, particella 27 sub. 4, cat. A/2 - proprietà 1/1 (soppresso ha originato il sub. 6 e 7) NDR: (il sub. 6 è stato venduto con atto trascritto da S.r.l.) NDR: (il sub. 7 è intestato a Sant'Angelo S.r.l. - Lotto n°9)

Alcuni di questi immobili risultano ad oggi di terze persone, venduti da parte della società S.r.l., con la quale la Sant'Angelo s.r.l. negli anni ha effettuato delle permutate; essendo la situazione catastale estremamente confusa ed incompleta, attualmente non è possibile

comprendere se i trasferimenti effettuati dalla società S.r.l. siano corretti o se a monte vi siano degli errori che hanno inficiato la bontà degli atti. **Per poter dare quindi soluzione al problema sarà necessario risolvere tutti i problemi catastali legati allo storico immobiliare, in ausilio con i professionisti che hanno a suo tempo curato gli accatastamenti di alcuni fabbricati ed un geometra esperto di fiducia della procedura.** Alcuni immobili di cui all'elenco precedente infatti, hanno degli identificativi catastali ma nella banca dati dell'Agenzia del Territorio non risultano esistenti, mentre la prassi prevede che un identificativo catastale corrispondente ad un immobile o è ancora in essere o è stato soppresso originando degli altri dati, cosa che in questi casi non si è verificato.

Stante queste problematiche ancora tutt'oggi esistenti, il presente stralcio di perizia è relativo agli ultimi 3 lotti identificati, Lotto n° 9, Lotto n° 10 a) e Lotto n° 11 nel Comune di Fluminimaggiore, come di seguito descritti.

In merito al quesito n°3

Accerti, ancora:

- **se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);**
- **se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13**

della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

In merito al quesito n°8

- Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Fluminimaggiore, non riscontrando alcuna licenza o atto per l'edificazione degli stessi, trattandosi di beni storici. In particolare si riassume quanto segue.

Tutti gli immobili di cui al presente stralcio di perizia:

COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così identificati:

Foglio E/9, particella 27 sub. 7, cat. A/3 - proprietà 1/1

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e del terreno siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così identificati:

a) N.C.T. Foglio 509, particella n°302 (ex 300, ex 303, ex 282, ex 158 ex 42), di mq 20.733 con annesso fabbricato non inserito nella banca dati catastale.

Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così identificati:

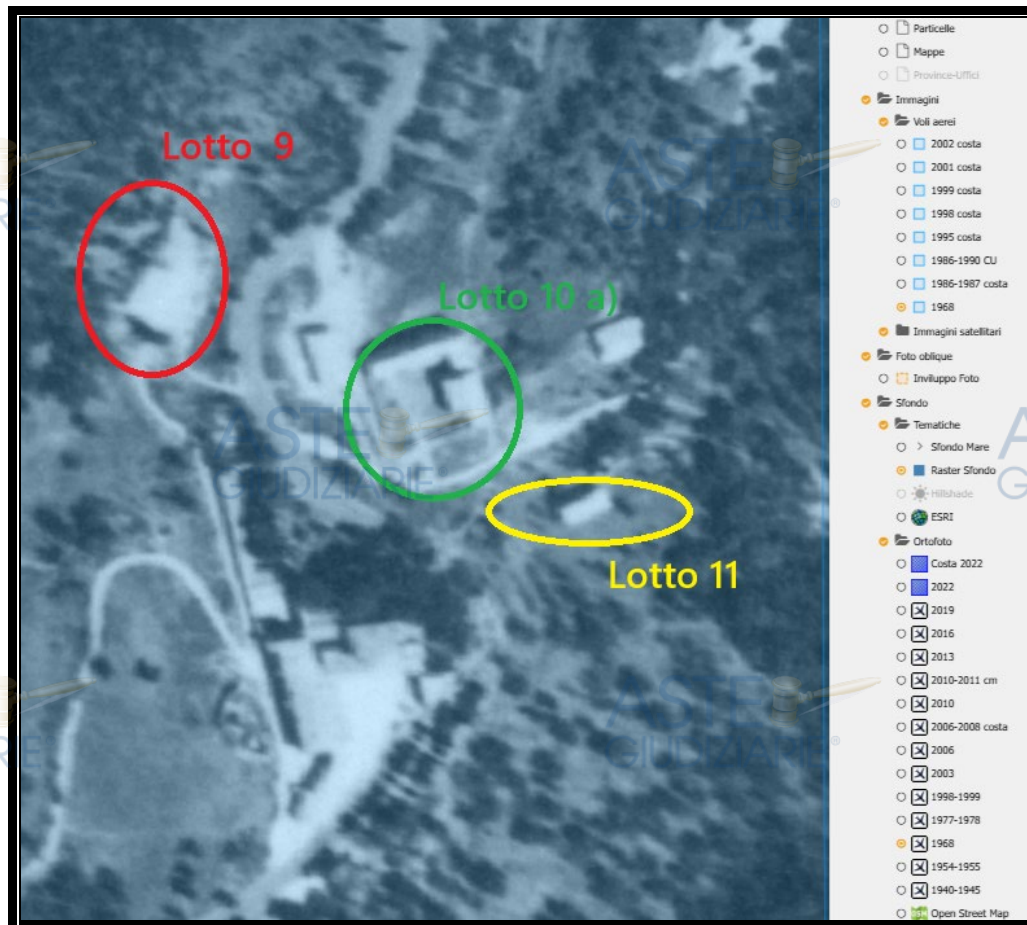
N.C.T. Foglio 509, particella 265, ex 210, ex 44, Ente Urbano di mq 88 con annesso fabbricato rurale distinto al N.C.E.U. Foglio

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

**E/9, particella 265, cat. A/4 e area di pertinenza di 500 mq
detratta dalla particella 264 e da frazionare.**

sono stati tutti realizzati ragionevolmente ante 1967, come attestato dalle foto aeree presenti su Sardegna Geoportale del 1968 in cui sono rappresentati nella loro consistenza attuale.



Non sono state reperite pratiche edilizie presso l'accesso agli atti svolto in occasione della redazione del primo stralcio di perizia del 2017.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE

**Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in
agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così
identificati:**

Foglio E/9, particella 27 sub. 7, cat. A/3 - proprietà 1/1

L'immobile è attualmente nel possesso del Sig. che vi abita. E' stato possibile accedere all'interno di esso nell'estate 2025 contattando lo stesso Sig. .

Non è stato semplice identificare l'immobile poiché al catasto fabbricati il lotto viene correlato alla particella NCT foglio 509 particella 15 senza che vi sia alcuna corrispondenza.

La particella 15 rappresenta invece l'area di sedime della Villa Alice, già periziata nel Lotto n° 8 depositata nel luglio 2020, ed è un ente urbano di 1265 mq che non ha mai subito frazionamenti nel tempo.

E' stato necessario ricorrere all'ausilio del tecnico che aveva nel 2005 redatto l'accatastamento per conto della S. Angelo srl, per identificare sul posto il bene di cui lotto n° 9, data la completa assenza di riferimenti in banca dati.

La particella su cui insiste il fabbricato, identificata al NCT al foglio 509 particella 262 di 8689 mq (ex particella 126 di 8747 mq ed ex particella 13 di 15785 mq), è **catastalmente intestata agli Ulivi srl e risulta appartenere alla società srl in virtù dell'atto di permuta tra le società srl e Sant'Angelo srl, reg. gen. 23946 - Reg. Particol. 15651, Presentazione n° 84 del 03/08/2000 - Notaio Pasolini.**

Nonostante la stessa particella 262 non sia ricompresa nella consistenza immobiliare della S. Angelo srl, il fabbricato identificato alla sezione E, foglio 9 particella 27 sub 7 (ex sub 5 ed ex sub 4), è stato accatastato da un tecnico incaricato per conto della S. Angelo srl e confermato nella consistenza della società fallita nell'atto di conferma e

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

integrazione del 2004, **“Atto di Conferma e integrativo trascritto il 06 dicembre 2004, Reg. Generale 44737, Reg. Particolare 30677 - Rif. Trascrizione del 1991 Reg. Particolare 8030, Notaio Dott. Carlo Mario De Magistris del 18/11/2004”**.

Il fabbricato inoltre non è inserito nella mappa catastale.

Si specifica che l'altra metà di immobile, identificata al sub 6 della particella 27 è stata venduta da srl alla sig.ra con nota di trascrizione *Registro generale n. 16736 Registro particolare n. 11448 Presentazione n. 48 del 07/04/2006*.



Stante le difficoltà di cui sopra, si consiglia alla S.V. di poter richiedere un parere legale in merito alla vendibilità dello stesso.

Ad ogni modo si procede alla descrizione ed alla stima del bene, che potrà essere utilizzata in caso di vendibilità dello stesso.

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

Come descritto dall'allegato fotografico **(All. 2)**, si tratta di una unità immobiliare ad uso abitativo ospitata in un fabbricato bifamiliare. Si accede all'immobile da una strada sterrata che si origina dalla S.S. 126; la porta di ingresso è prospiciente lo stesso stradello. Si accede quindi ad un salotto con angolo cottura con caminetto, un bagno, una stanza adibita a dispensa, un disimpegno che conduce a due stanze da letto **(foto da n°1 a n°14)**. L'immobile è realizzato con muratura portante, solaio in legno con controsoffitto in truciolo leggero, copertura in tegole a coppi a due falde inclinate. Il pavimento è in gres 25 cm x 25 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico obsoleto in parte sottotraccia, gli infissi esterni in legno e vetro con scurini e le porte in legno. Il bagno è attrezzato con vasca, lavabo wc e bidet. L'immobile è in pessime condizioni: sono visibili tracce evidenti di umidità lungo le pareti perimetrali, mentre il controsoffitto non consente di verificare le condizioni del solaio di copertura che in ogni caso non è stato oggetto di interventi di manutenzione e si presume poter essere in pessime condizioni anch'esso. Gli impianti sono tutti obsoleti e risalenti all'epoca di edificazione dell'immobile (ante 1967).

E' presente nella banca dati catastale anche la planimetria dell'immobile del 2005, riportata in allegato **(All. 3)**, planimetria presentata dalla S. Angelo srl. Si segnala che l'immobile non è presente nella mappa catastale e che risulta edificata nel mappale NCT Foglio 509 particella 262.

Non è stata riscontrata a vista la presenza di cemento amianto ma non si può escluderne la presenza.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile rilevata sul posto (All. 4), è pari a **64,71 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Abitazione	64,71	1,00	64,71
Sommano			64,71

CONFORMITA' URBANISTICA

Come spiegato, non si ha contezza dell'anno di edificazione dell'unità immobiliare, ma dalle foto aeree storiche è ragionevole ritenere che sia stata edificata ante il 1967 poiché nel volo dell'aprile 1968 era già presente nella sua consistenza attuale.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano urbanistico comunale adottato preliminarmente con atto di CC n. 31 del 18.12.2014 Ordina per Data Nome Allegati NTA-dicembre-2014, il borgo S'Angelo ricade in zona turistica F - sottozona F1.2 - per il quale vigono le seguenti Norme di Attuazione:

"ART.22.3.1.1 - SOTTOZONA F1.2- "Borgo Sant' Angelo"

Il borgo storico di Sant'Angelo è costituito da un agglomerato urbano costituito di poche abitazioni, nato in concomitanza con l'abitato di Fluminimaggiore nei primi anni del 1700. Inizialmente dedito all'attività agro-pastorale, successivamente, nella seconda metà del XIX secolo, viene avviato anche un centro per il taglio e la carbonizzazione del legname; a questo periodo

risale la costruzione di antiche case padronali e della chiesetta a tre navate con campanile a vela. A seguito della cessazione dell'attività mineraria, inizia il declino del borgo; dopo un'apparente fase di rilancio, intorno agli anni '50, quando viene intrapresa l'iniziativa di creare dei cantieri di rimboschimento e attuare i presupposti per un insediamento turistico, questo viene definitivamente abbandonato.

Allo stato attuale sono presenti diversi immobili disabitati e in grave condizione di degrado, tuttavia sono ancora riconoscibili i caratteri costruttivi e relazionali dell'impianto.

PRESCRIZIONI

Il comparto dovrà essere assoggettato a piano particolareggiato, di matrice conservativa, che dovrà perseguire come obiettivi primari:

- ✓ il mantenimento dell'assetto storico della viabilità e delle infrastrutture presenti (sia spazi pubblici che privati), dei caratteri architettonici e tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;*
- ✓ preservare la connotazione originaria agricola del borgo; a tal fine dovranno essere favorite e incentivate le funzioni connesse alle attività agricole;*
- ✓ prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un'attività agricola;*
- ✓ fornire adeguati indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e, qualora necessari, per gli interventi di nuova edificazione, che comunque dovranno essere limitati esclusivamente a costruzioni di*

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

supporto agli edifici esistenti (servizi destinati alle strutture a funzione produttiva o residenziali).

In ogni caso l'indice fondiario non deve essere superiore a 0,30 mc/mq.

Interventi consentiti sugli edifici esistenti fino all'approvazione del piano particolareggiato, comunque nel rispetto delle linee guida sopra esposte per la redazione dello stesso:

- ✓ *opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,*
- ✓ *restauro e risanamento conservativo."*

Sono presenti i seguenti vincoli paesaggistici ambientali secondo il Piano Paesaggistico Regionale ed il PAI:

- ✚ *Parco geominerario storico e ambientale della Sardegna*
- ✚ *Sugherete*
- ✚ *Rischio idraulico medio Hg2*
- ✚ *Rischio frana medio Rg2.*

COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE

Lotto 10 a) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato e sito in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, così identificato:

a) N.C.T. Foglio 509, particella n°302 (ex 300, ex 303, ex 282, ex 158 ex 42), di mq 20.733 con annesso fabbricato rurale non inserito nella banca dati catastale.

Il lotto 10 a) è costituito da un ampio appezzamento di terreno con un fabbricato rurale non censito in catasto, edificato sulla odierna particella n° 302 al foglio 509 di complessivi 20.733 mq.



La particella originaria, n° 282, è stata frazionata a seguito della vendita degli immobili di cui alle particelle n° 301 (ex Lotto 10 b) - Chiesa degli Angeli Custodi) e particella 283 (Lotto 7) avvenuta di recente.

L'immobile in oggetto è costituito da un ampio appezzamento di terreno, mappale 302, in gran parte piantumato ed attraversato da uno stradello sterrato con un fabbricato rurale, presumibilmente adibito a granaio o deposito agricolo, accessibile da una diramazione della S.S. n.126. La parte non edificata di mappale è in pendenza, incolta, di forma irregolare e confina ad ovest con la SS 126 che lo delimita, a sud con strada di ingresso all'Hotel e altre proprietà, ad est ed a nord con

particelle di terze parti. La vegetazione che lo riscopre è tipica della zona, ossia alberi ad alto fusto quali lecci e querce. Sul confine sud è presente un fabbricato non censito ospitante storicamente un deposito agricolo.

Il fabbricato, realizzato in muratura portante, solaio in legno con copertura a falde inclinate con tegole tipo coppi ricoperte da vegetazione spontanea. Il fabbricato ha una forma ad L che racchiude una corte scoperta cinta da recinzione muraria e cancello in rete metallica e legno **(foto da n° 15 a n°32)**.

I prospetti interni al cortile sono caratterizzati dalla presenza di ampie arcate, realizzate in laterizio faccia a vista, che scandiscono le facciate e definiscono porticati o ambienti voltati retrostanti. Le aperture risultano limitate, di dimensioni contenute e prevalentemente orizzontali. E' presente un controsoffitto in parte collassato all'interno del fabbricato.

Le superfici murarie risultano intonacate, oggi in gran parte degradato e interessato da fenomeni di distacco, erosione e colonizzazione biologica.

Il fabbricato si trova in stato di abbandono ed in parte collassato, aspetto che non ha consentito alla scrivente di poter misurare ogni ambiente, ma soltanto di verificare le misure esterne di massima.

Non è stata riscontrata a vista la presenza di cemento amianto ma non si può escluderne la presenza.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile rilevata sul posto **(All. 4)**, è pari a **383,60 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

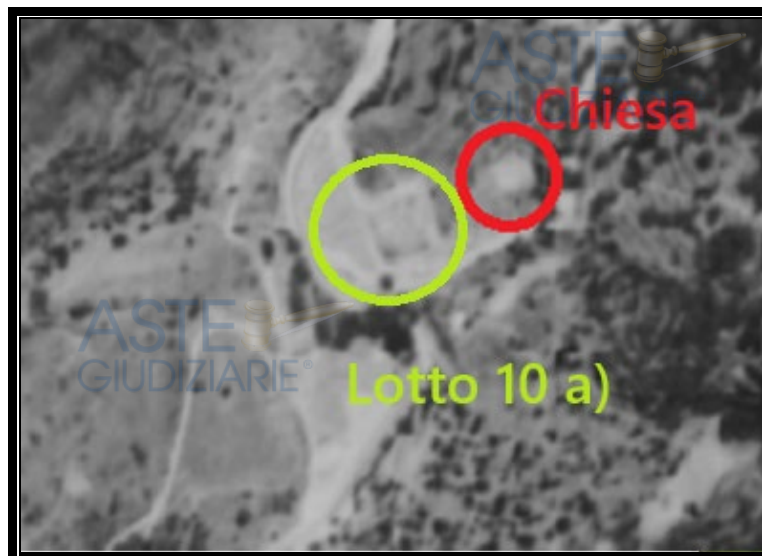
Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Deposito / Granaio	176,87	1,00	176,87
Loggiato frontale	58,14	0,50	29,07
Loggiato laterale	38,21	0,50	19,10
Deposito laterale	103,52	1,00	103,52
Corte esterna	550,38	0,10	55,04
Totale			383,60

Al fabbricato si deve poi aggiungere la particella n°302 residua ed inedificabile si superficie **19.805,90 mq.**

CONFORMITA' URBANISTICA

Come spiegato per il Lotto 9, anche il presente lotto è stato edificato precedentemente al 1967 e non esiste progettazione approvata. Non ci sono planimetrie catastali nell'archivio dell'Agenzia del Territorio che attestino lo stato di fatto.



Volo del 1954-1955



Volo del 1968

Dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano urbanistico comunale adottato preliminarmente con atto di CC n. 31 del 18.12.2014 Ordina per Data Nome Allegati NTA-dicembre-2014, il borgo S'Angelo ricade in zona turistica F – sottozona F1.2 – per il quale vigono le seguenti Norme di Attuazione:

“ART.22.3.1.1 - SOTTOZONA F1.2- “Borgo Sant' Angelo”

Il borgo storico di Sant'Angelo è costituito da un agglomerato urbano costituito di poche abitazioni, nato in concomitanza con l'abitato di Fluminimaggiore nei primi anni del 1700. Inizialmente dedito all'attività agro-pastorale, successivamente, nella seconda metà del XIX secolo, viene avviato anche un centro per il taglio e la carbonizzazione del legname; a questo periodo risale la costruzione di antiche case padronali e della chiesetta a tre navate con campanile a vela. A seguito della cessazione dell'attività mineraria, inizia il declino del borgo; dopo un'apparente fase di rilancio, intorno agli anni '50, quando viene intrapresa l'iniziativa di creare dei cantieri di rimboschimento e attuare i presupposti per un insediamento turistico, questo viene definitivamente abbandonato.

Allo stato attuale sono presenti diversi immobili disabitati e in grave condizione di degrado, tuttavia sono ancora riconoscibili i caratteri costruttivi e relazionali dell'impianto.

PRESCRIZIONI

Il comparto dovrà essere assoggettato a piano particolareggiato, di matrice conservativa, che dovrà perseguire come obiettivi primari:

- ✓ il mantenimento dell'assetto storico della viabilità e delle infrastrutture presenti (sia spazi pubblici che privati), dei caratteri architettonici e tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;
- ✓ preservare la connotazione originaria agricola del borgo; a tal fine dovranno essere favorite e incentivate le funzioni connesse alle attività agricole;
- ✓ prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un'attività agricola;
- ✓ fornire adeguati indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e, qualora necessari, per gli interventi di nuova edificazione, che comunque dovranno essere limitati esclusivamente a costruzioni di supporto agli edifici esistenti (servizi destinati alle strutture a funzione produttiva o residenziali).





In ogni caso l'indice fondiario non deve essere superiore a 0,30 mc/mq.

Interventi consentiti sugli edifici esistenti fino all'approvazione del piano particolareggiato, comunque nel rispetto delle linee guida sopra esposte per la redazione dello stesso:

- ✓ opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,

✓ *restauro e risanamento conservativo.*"

Sono presenti i seguenti vincoli paesaggistici ambientali secondo il Piano Paesaggistico Regionale ed il PAI:

-  *Parco geominerario storico e ambientale della Sardegna*
-  *Sugherete*
-  *Rischio idraulico medio Hg2*
-  *Rischio frana medio Rg2.*

 **COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE**

Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così identificati:

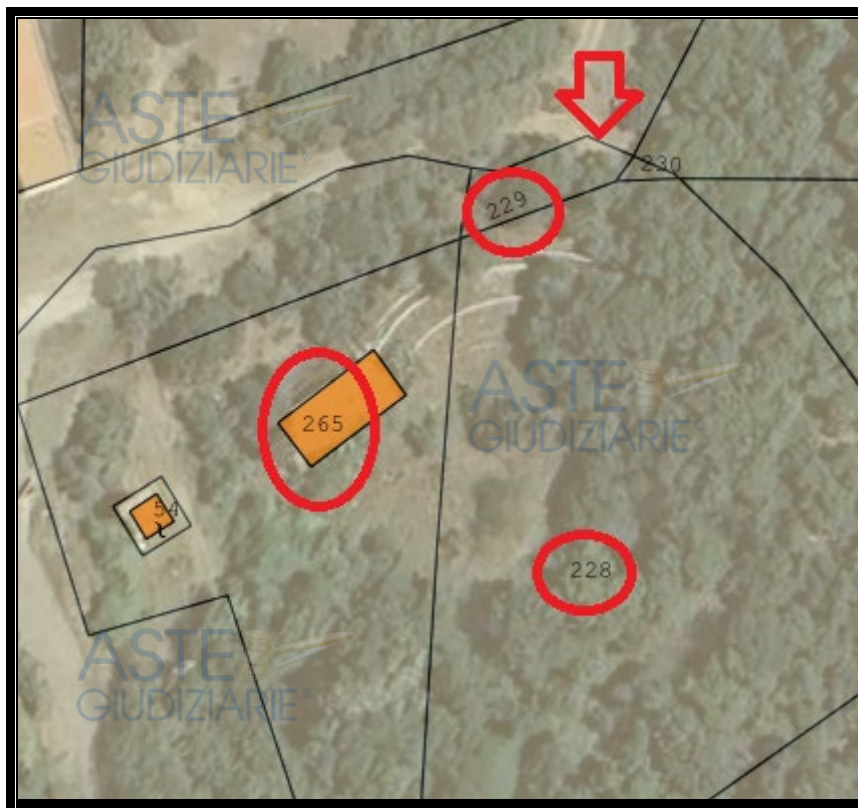
N.C.T. Foglio 509, particella 265, ex 210, ex 44, Ente Urbano di mq 88 con annesso fabbricato rurale distinto al N.C.E.U. Foglio E/9, particella 265, cat. A/4 e area di pertinenza di 500 mq detratta dalla particella 264 e da frazionare.

Come descritto dall'allegato fotografico (All. 2), si tratta di una unità immobiliare ad uso abitativo edificata sulla particella 265, ente urbano di 88 mq ma interamente interclusa. Si accede all'immobile da una strada sterrata che si origina dalla S.S. 126; percorrendo lo stradello oltre la chiesa si giunge ad una recinzione metallica con cancello chiuso con lucchetto e sostituito nel corso della procedura. La recinzione attuale non coincide con il confine catastale della particella 265, interclusa nelle particelle 229, 228 e 264 sempre di proprietà della S. Angelo srl e la scrivente ha optato di attribuire un'area di pertinenza di 500 mq dopo apposito frazionamento della particella 264 per consentire al Lotto 11 di avere autonomia funzionale. Si dovrà inserire una servitù di passaggio e

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

di accesso al Lotto n° 11 sulle particelle n°228 e 229 su cui indicativamente oggi è ubicato il cancello di accesso al lotto attualmente.



Il fabbricato è collassato parzialmente, cosa che non ha consentito alla scrivente di verificare le dimensioni puntualmente.

L'immobile si sviluppa su un livello fuori terra, è dotato di loggiato, da cui si accede ad un salotto con angolo cottura con caminetto, disimpegno, un bagno e due camere (foto da n°33 a n°48). L'immobile è realizzato con muratura portante, solaio in legno con controsoffitto in truciolo leggero, copertura in tegole a coppi a due falde inclinate.

L'immobile è in pessime condizioni ed in parte collabente. Gli impianti sono tutti obsoleti e risalenti all'epoca di edificazione dell'immobile (ante 1967).

E' presente nella banca dati catastale anche la planimetria dell'immobile del 2006, riportata in allegato (All. 3), planimetria presentata dalla S. Angelo srl.

Non è stata riscontrata a vista la presenza di cemento amianto ma non si può escluderne la presenza.

Nelle aree esterne (particelle nn° 264 e 228) sono presenti dei terrazzamenti gradonati a forma semicircolare.

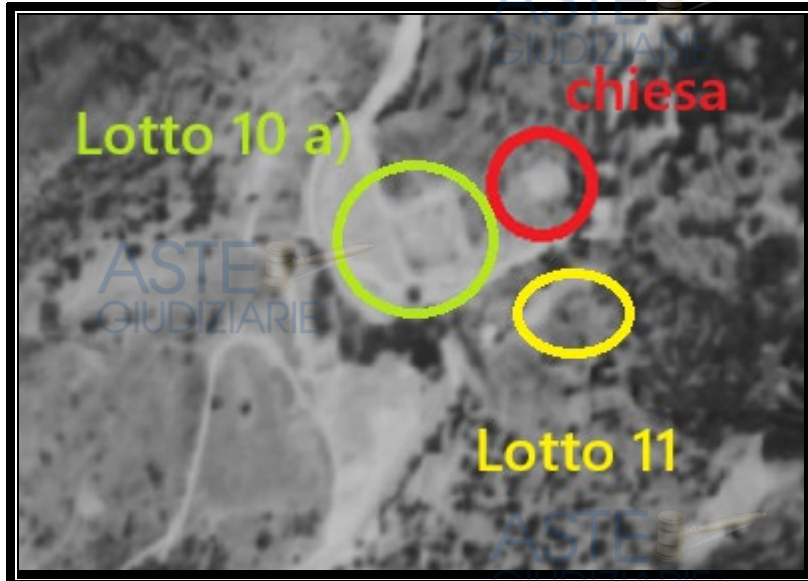
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile rilevata sul posto (All. 4), è pari a **117,03 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

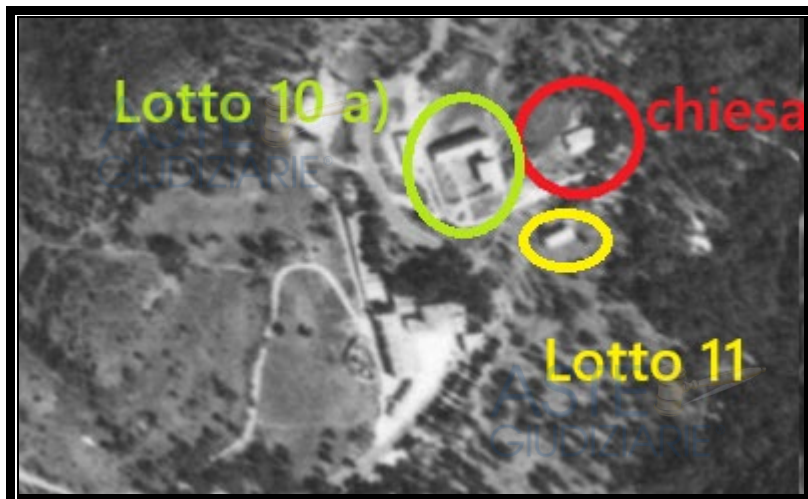
Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Abitazione	54,87	1,00	54,87
Loggiato	30,40	0,40	12,16
Terreno circostante	500,00	0,10	50,00
Sommano			117,03

CONFORMITA' URBANISTICA

Come spiegato per il Lotto 9, anche il presente lotto è stato edificato antecedentemente al 1967 e non esiste progettazione approvata. Non ci sono planimetrie catastali nell'archivio dell'Agenzia del Territorio che attestino lo stato di fatto. La planimetria catastale riportata è dell'anno 2006.



Volo del 1954-1955



Volo del 1968

Dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano urbanistico comunale adottato preliminarmente con atto di CC n. 31 del 18.12.2014 Ordina per Data Nome Allegati NTA-dicembre-2014, il borgo S' Angelo ricade in zona turistica F - sottozona F1.2 - per il quale vigono le seguenti Norme di Attuazione:

"ART.22.3.1.1 - SOTTOZONA F1.2- "Borgo Sant' Angelo"

Il borgo storico di Sant'Angelo è costituito da un agglomerato urbano costituito di poche abitazioni, nato in concomitanza con l'abitato di

Fluminimaggiore nei primi anni del 1700. Inizialmente dedito all'attività agropastorale, successivamente, nella seconda metà del XIX secolo, viene avviato anche un centro per il taglio e la carbonizzazione del legname; a questo periodo risale la costruzione di antiche case padronali e della chiesetta a tre navate con campanile a vela. A seguito della cessazione dell'attività mineraria, inizia il declino del borgo; dopo un'apparente fase di rilancio, intorno agli anni '50, quando viene intrapresa l'iniziativa di creare dei cantieri di rimboschimento e attuare i presupposti per un insediamento turistico, questo viene definitivamente abbandonato.

Allo stato attuale sono presenti diversi immobili disabitati e in grave condizione di degrado, tuttavia sono ancora riconoscibili i caratteri costruttivi e relazionali dell'impianto.

PRESCRIZIONI

Il comparto dovrà essere assoggettato a piano particolareggiato, di matrice conservativa, che dovrà perseguire come obiettivi primari:

- ✓ il mantenimento dell' assetto storico della viabilità e delle infrastrutture presenti (sia spazi pubblici che privati), dei caratteri architettonici e tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;*
- ✓ preservare la connotazione originaria agricola del borgo; a tal fine dovranno essere favorite e incentivate le funzioni connesse alle attività agricole;*
- ✓ prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un' attività agricola;*

✓ *fornire adeguati indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e, qualora necessari, per gli interventi di nuova edificazione, che comunque dovranno essere limitati esclusivamente a costruzioni di supporto agli edifici esistenti (servizi destinati alle strutture a funzione produttiva o residenziali).*

In ogni caso l'indice fondiario non deve essere superiore a 0,30 mc/mq.

Interventi consentiti sugli edifici esistenti fino all'approvazione del piano particolareggiato, comunque nel rispetto delle linee guida sopra esposte per la redazione dello stesso:

- ✓ *opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,*
- ✓ *restauro e risanamento conservativo."*

Sono presenti i seguenti vincoli paesaggistici ambientali secondo il Piano Paesaggistico Regionale ed il PAI:

- ✚ *Parco geominerario storico e ambientale della Sardegna*
- ✚ *Sugherete*
- ✚ *Rischio idraulico medio Hg2*
- ✚ *Rischio frana medio Rg2.*

In merito al quesito n°4

- **Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:**
 - 1. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;**
 - 2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;**
 - 3. se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.**

● CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone od in zone simili, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Si precisa che non sono disponibili i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per la Regione di S. Angelo per alcuna tipologia produttiva. Nessuna compravendita è disponibile nella banca dati fino a tutto il 2024. Gli unici atti a disposizione sono quelli con i quali la stessa procedura fallimentare della S. Angelo ha alienato con vendita competitiva i Lotti 4, 5, 6, 7 e 10 b) nel corso del 2025.

In particolare si farà riferimento ai seguenti valori di vendita avvenuti:

1. Terreno Lotto 4: superficie 10.622 mq valore di vendita **1.651,50 €** rogito del 17/03/2025 Rep 67849 Racc. 39351;
2. Terreno Lotto 5: superficie 70.907 mq valore di vendita **10.983,00 €** rogito del 17/03/2025 Rep 67849 Racc. 39351;
3. Terreno Lotto 6: superficie 515.536 mq valore di vendita **80.250,00 €** rogito del 17/03/2025 Rep 67849 Racc. 39351;
4. Fabbricato: Lotto 7: abitazione composta da N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.1, cat. A/4 e N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.2, cat. A/4 con area di 500 mq: **valore 16.650,00 €** rogito del 21/10/2025 Rep. 5022 e Racc 3967. **La superficie del Lotto n° 7 è 131,75 mq a cui si devono aggiungere 500 mq di pertinenza.**

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

5. Fabbricato Lotto 10 b): chiesa degli angeli custodi con area di pertinenza esterna di 2000 mq: **28.650,00 €** rogito del 19/03/2025 Rep 4460 Racc 3518. **La superficie del Lotto n° 10 b) è 152,74 mq a cui si devono aggiungere 2.000 mq di pertinenza .**

Sulla base di questi unici dati, dal momento che la scrivente conosce le caratteristiche degli immobili compravenduti nonché la consistenza, è possibile ricavare un prezzo unitario che verrà applicato agli immobili di cui al presente stralcio di perizia.

Per quanto riguarda i terreni non edificabili, si farà riferimento al valore unitario di vendita dei Lotti 4 , 5 e 6, pari a **0,156 €/mq.**

Il valore unitario per i fabbricati della stessa tipologia, epoca di costruzione e stato di manutenzione di quelli oggetto di stima può essere assunto nel valore medio tra 120,00 €/mq di vendita del Lotto n° 7 ed il valore di 150,00 €/mq di vendita del Lotto 10 b), ossia pari a **135 €/mq.**

Applicando questo valore agli immobili in esame si ottiene:

Valore Lotto 9 = 64,71 mq x 135 € / mq = 8.735, 85 €.

Arrotondato a

Valore Lotto 9 = **8.700,00 €.**

Valore Lotto 11 = 117,03 mq x 135 € / mq = 15.799,05 €.

Arrotondato a

Valore Lotto 11 = **15.800,00 €.**

Per quanto riguarda il valore del lotto 10 a), questo si compone della somma del valore del terreno libero non edificabile residuale, avente la superficie di 19.805,90 mq e dal valore del fabbricato rurale. Si applicherà a quest'ultimo il medesimo valore unitario dato ai fabbricati residenziali, poiché lo stato di manutenzione ed il grado di finiture delle residenze non sono dissimili da quelle del fabbricato rurale.

Da quanto sopra:

Valore Lotto 10 a) terreno = 19.805,90 mq X 0,156 €/mq = 3.089,72 €

Valore Lotto 10 a) fabbricato = 383,60 mq x 135 € / mq = 51.786,00 €

Da cui, il valore complessivo del Lotto 10 a) è pari a

Valore Lotto 10 a) = 54.875,72 €

Arrotondato a

Valore Lotto 10 a) = 54.800,00 €.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

Lotto	Descrizione	Valori
9	Immobile (da verificare se vendibile) NCEU foglio E9, particella 27 sub 7	8.700,00 €
10 a)	Fabbricato rurale e mappale NCT 509 part. 302 (ex 282)	54.800,00 €
11	Immobile NCEU foglio E9, particella 265	15.800,00 €
TOTALE		79.300,00 €

Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 27 - Cagliari

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 09 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3911
Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI

Elisabetta Muntoni