

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO: [REDACTED]

n.38/2008

RELAZIONE

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Ignazio Tamponi

Il Curatore Fallimentare

Dott. Alessandro Casadio

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Lilliu



Paolo Lilliu

Studio di Ingegneria Dott. Ing. Paolo Lilliu - [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO**

Ill.mo sig. Giudice Delegato della sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Cagliari

01) PREMESSA

Con verbale del giorno sedici del mese di settembre 2008 (All.to 1) il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista [REDACTED], iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento [REDACTED]

Quesiti

- 1) accerti il perito, previa gli idonei accertamenti ipocatastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla ditta fallita.
- 2) accerti, inoltre, il perito, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari dal fallito poste in essere nei due anni anteriori alla data del fallimento.
- 4) accerti inoltre:
 - a) se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della Legge 06.08.1967 n. 765;
 - b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
 - c) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli



abusi riscontrati, e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni,

-e) 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 allo incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno 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 della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

- Accerti se l'immobile è libero o occupato e indichi l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

Rediga il perito, 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.

Provveda infine alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria RR.II. competente.

02) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel Comune di S. Antioco presso gli immobili facente capo al fallimento per il sopralluogo di rito, affinché potessi personalmente rendermi conto dello stato dei luoghi e



valutarne lo stato conservativo e manutentivo.

03) CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL FALLITO

A seguito di accertamenti presso l'Agenda del Territorio di Cagliari, sezione Conservatoria dei RR.II. e Catasto, la consistenza immobiliare della ditta fallita risulta essere composta dai seguenti beni:

03.1) IN COMUNE DI S. ANTIOCO: piena proprietà dei seguenti immobili ricadenti

[REDACTED]

- a) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto al catasto fabbricati fg. 23 mapp. 823 subb. 1 e 2. Edificato su area avente superficie catastale di are 6.33, già distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 745 di are 2.70; mapp. 767 di are 0.91 e mapp. 781 di are 2.72, LOTTO 3.
- b) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 813 subb. 1 e 2.** Edificato su area avente superficie catastale di are 5.98, già distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 746 di are 3.58 e mapp. 768 di are 2.40, **LOTTO 4.**
- c) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione distinte al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 806 subb. 3, 4, 5.** Edificato su area avente superficie catastale di are 5.42, già distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 769 di are 1.26 e mapp. 747 di are 4.16, **LOTTO 5.**
- d) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 810 sub. 1 e 2.**





Edificato su area avente superficie catastale di are 5.57, già distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 748 di are 4.52 e mapp. 772 di are 1.05,

LOTTO 6.

- e) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato in corso di costruzione distinte al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 809 subb. 1 e 2.**

Edificato su area avente superficie catastale di are 7.98, già distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 771 di are 7.98, **LOTTO 7.**

- f) **TERRENO** edificabile distinto in catasto al fg. 23 mapp. **863** (ex 779/A) di are 4.42.

- g) **TERRENO** agricolo distinto in catasto al fg. 23 mapp. **764** (ex 733/B) di are 3.64.

03.2) IN COMUNE DI S. ANTIOCO: piena proprietà dei seguenti immobili ricadenti

[REDACTED]

- a) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare (**LOTTO 5/B**) distinte al catasto fabbricati al Fg. 9 mappale **929** subalterni:

- 1) **3**, cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1, rendita € 632,66.
- 2) **4**, cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1, rendita € 632,66.

Edificato su area fg. 9 mappali 866 (parte) 885 (parte), 880.

- b) **TERRENO** con sovrastante fabbricato in corso di costruzione distinto al Fg. 9 mappali **860** di are 2.30 e **879** di are 2.53 (**LOTTO 6**).

- c) **TERRENO** edificabile distinto in catasto al fg. 9 mapp. **863** (ex 798/E) di are **1.57**

- d) **TERRENO** distinto in catasto al fg. 9 mapp. **895** (ex 210/E) di are **0.38**





04) PRECISAZIONI DI CARATTERE CATASTALE

La società [REDACTED] catastalmente risulta ancora intestataria dei seguenti terreni in Comune di Sant'Antioco:

- 1) Terreno distinto in catasto al **fg. 9 mapp. 804** (ex 797/f) di are 1.64. Tale terreno è stato in realtà ceduto al Comune di S. Antico seguito di Convenzione edilizia di piano lottizzazione denominato [REDACTED] con atto di Cessione di diritti reali a titolo gratuito rogito Notaio Rosetti del 18.07.2002, trascritto il 05.08.2002, R.G. 38232, R.P. 30323.

Nota del consulente: poiché non più di proprietà della società fallita suddetto terreno non saranno oggetto di stima.

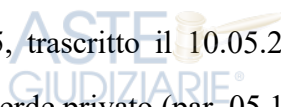
- 2) Terreni distinti in catasto al **fg. 9 mappali 869** (ex 799/A) di are 0,20 e **870** (ex 799/B) di are 2,78.

Tali terreni sono stati ceduti al Comune di S. Antico seguito di Convenzione edilizia di piano lottizzazione denominato "[REDACTED]" con atto di Cessione di diritti reali titolo oneroso rogito Notaio Rosetti del 14.10.2003, trascritto il 07.11.2003 R.G. 41257, R.P. 28667 (par. 05.4).

Nota del consulente: poiché non più di proprietà della società fallita suddetti terreni non saranno oggetto di stima.

- 3) Terreni distinti in catasto al **fg. 23 mappali 750** (ex 568/F) di are 2.44, **773** (ex 570/C) di are 0.66, **783** (ex 731/F) di are 1.19.

Tali terreni a seguito di Convenzione edilizia di piano lottizzazione [REDACTED] con atto di Cessione di diritti reali a titolo gratuito rogito Notaio Rosetti del 21.04.2005, trascritto il 10.05.2005 R.G. 15922, R.P. 10811, venivano destinati a verde privato (par. 05.1).





Nota del consulente: poiché non più di proprietà della società fallita, suddetti terreni non saranno oggetto di stima.

4) Terreno distinti in catasto al **fg. 23** mapp. **864** (ex 779/B) di are 1.12. Tale terreno a seguito di Variante di Lottizzazione (vedi par. 07.1), risulta destinato a strada pubblica e pertanto dovrà essere ceduto al Comune.

Nota del consulente: tale terreno non sarà oggetto di stima.

05) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONCERNENTI GLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO, TITOLI DI PROVENIENZA.

05.1) TRASCRIZIONE: CONVENZIONE EDILIZIA di piano di lottizzazione [REDACTED] del 21.04.2005, rogito Notaio G. Rosetti, rep.44416, racc. 22245; trascr. a Cagliari il 10.05.2005, R.G. 15921, R.P. 10810.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

La società [REDACTED] stipulando suddetta convenzione, si impegnava ad attuare la lottizzazione ad uso edificatorio su terreni di sua proprietà in Comune di S.Antioco, [REDACTED] e avente una superficie complessiva di Ha. 2.71.30 e distinti con i seguenti estremi catastali: Fg. 23 mapp.: **771** (ex 570/A) di are 7.98; **772** (ex 750/B) di are 1.05; **773** (ex 570/C) di are 0.66; **774** (ex 570/D) di are 37.54; **775** (ex 570/E) di are 14.68; **776** (ex 570/F) di are 8.29; **777** (ex 570/G) di are 1.56; **571** di are 1.69; **727** di are 7.00; **728** di are 2.10; **778** (ex 731/A) di are 11.65; **779** (ex 731/B) di are 5.54; **780** (ex 731/C) di are 6.34; **781** (ex 731/D) di are 2.72; **782** (ex 73 1/E) di are 6.52; **783** (ex 731/F) di are 1.19;

784 (ex 731/G) di are 5.32; **785** (ex 731/H) di are 2.20; **786** (ex 731/I) di are 9.43; **787** (ex 731/L) di are 10.40; **788** (ex 731/M) di are 9.99; **789** (ex 731/N) di are 7.48; **790** (ex 731/O) di are 0.18; **763** (ex 733/A) di are 7.85; **764** (ex 733/B) di are 3.64; **765** (ex 733/C) di are 4.72; **766** (ex 733/D) di are 2.52; **745** (ex 568/A) di are 2.70; **746** (ex 568/B) di are 3.58; **747** (ex 568/C) di are 4.16; **748** (ex 568/D) di are 4.52; **749** (ex 568/E) di are 3.12; **750** (ex 568/F) di are 2.44; **751** (ex 568/G) di are 5.32; **752** (ex 568/H) di are 5.59; **753** (ex 568/I) di are 4.53; **754** (ex 568/L) di are 5.93; **755** (ex 568/M) di are 8.35; **756** (ex 568/N) di are 4.40; **757** (ex 568/O) di are 4.72; **758** (ex 568/P) di are 8.74; **759** (ex 568/Q) di are 3.69; **760** (ex 568/R) di are 3.68; **761** (ex 568/S) di are 6.06; **762** (ex 568/T) di are 0.18; **767** (ex 726/A) di are 0.91; **768** (ex 726/B) di are 2.40; **769** (ex 726/C) di are 1.26; **770** (ex 726/D) di are 4.78.

Nell'atto si precisa che è fatto obbligo alla lottizzante di provvedere entro un termine di tre anni dalla stipula della convenzione alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione.

Nello stesso atto sono inoltre indicati i terreni che la [redacted] cede al Comune di Sant'Antioco (vedi paragrafo successivo)

05.2) TRASCRIZIONE: ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO del 21.04.2005, rogito Notaio G. Rosetti, rep.44416, racc. 22245; trascr. a Cagliari il 10.05.2005, R.G. 15922, R.P. 10811.

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

in Comune di S. Antioco, loc. S' Ega s'Arena o Su Cuccureddu



Lottizzazione [REDACTED]", aree in cessione da destinare a strade, parcheggio, verde pubblico e attività collettive così distinte in catasto:

Fg 23 mappali: **774** (ex 570/D) di are 37.54; **571** di are 1.69; **727** di are 7.00; **728** di are 2.10; **778** (ex 731/A) di are 11.65; **789** (ex 731/N) di are 7.48; **766** (ex 733/D) di are 2.52; **754** (ex 568/L) di are 5.93; **761** (ex 568/S) di are 6.06; **763** (ex 733/A) di are 7.85; **770** (ex 726/D) di are 4.78.

Nota: nello stesso atto la società si impegnava inoltre di destinare a verde privato le seguenti aree facenti parte della lottizzazione distinte nel catasto terreni al fg. 23 mappali: **773** (ex 570/C) di are 0.66; **783** (ex 731/F) di are 1.19; **750** (ex 568/F) di are 2.44; **757** (ex 568/O) di are 4.72.

A seguito delle cessioni restano pertanto alla società [REDACTED] [REDACTED] terreni così distinti in Catasto:

Fg. 23 mapp.: **771** (ex 570/A) di are 7.98; **772** (ex 750/B) di are 1.05; **773** (ex 570/C) di are 0.66; **775** (ex 570/E) di are 14.68; **776** (ex 570/F) di are 8.29; **777** (ex 570/G) di are 1.56; **779** (ex 731/B) di are 5.54; **780** (ex 731/C) di are 6.34; **781** (ex 731/D) di are 2.72; **782** (ex 731/E) di are 6.52; **783** (ex 731/F) di are 1.19; **784** (ex 731/G) di are 5.32; **785** (ex 731/H) di are 2.20; **786** (ex 731/I) di are 9.43; **787** (ex 731/L) di are 10.40; **788** (ex 731/M) di are 9.99; **790** (ex 731/O) di are 0.18; **764** (ex 733/B) di are 3.64; **765** (ex 733/C) di are 4.72; **745** (ex 568/A) di are 2.70; **746** (ex 568/B) di are 3.58; **747** (ex 568/C) di are 4.16; **748** (ex 568/D) di are 4.52; **749** (ex 568/E) di are 3.12; **750** (ex 568/F) di are 2.44; **751** (ex 568/G) di are 5.32; **752** (ex 568/H) di are 5.59; **753** (ex 568/I) di are 4.53; **755** (ex 568/M) di are 8.35; **756** (ex 568/N) di are 4.40; **757** (ex 568/O) di are 4.72; **758** (ex 568/P) di are 8.74; **759** (ex 568/Q) di are 3.69; **760** (ex 568/R) di are 3.68; **762** (ex 568/T) di are



0.18; **767** (ex 726/A) di are 0.91; **768** (ex 726/B) di are 2.40; **769** (ex 726/C) di are 1.26.

05.3) TRASCRIZIONE: CONVENZIONE EDILIZIA di piano di lottizzazione denominato "[REDACTED] e più" del 14.10.2003, rep. 41573, racc. 20194 a rogito Notaio Giovanni Rosetti, trascritto a Cagliari il 07.11.2003, R.G. 41256, R.P. 28666.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

La società [REDACTED] stipulando la suddetta Convenzione, si impegnavano ad attuare la lottizzazione ad uso edificatorio su terreni di loro proprietà in Comune di S.Antioco, [REDACTED]. Questi erano così distinti in catasto con i seguenti estremi:

[REDACTED] Fg. 9 mappali: **849** (ex 202/B) di are 0.90; **850** (ex 202/C) di are 57.99; **851** (ex 202/D) di are 2.50; **852** (ex 202/E) di are 0.36; **853** (ex 202/F) di are 2.00; **854** (ex 202/G) di are 0.35; **855** (ex 202/H) di are 2.76; **856** (ex 202/I) di are 11.33; **897** (ex 202/L) di are 4.35; **860** (ex 798/B) di are 2.30; **862** (ex 798/D) di are 3.55; **863** (ex 798/E) di are 1.57; **864** (ex 798/F) di are 7.66; **865** (ex 798/G) di are 14.63; **866** (ex 798/H) di are 9.90; **867** (ex 798/I) di are 2.10; **868** (ex 798/L) di are 1.20; **869** (ex 799/A) di are 0.20; **870** (ex 799/B) di are 2.78; **874** (ex 501/A) di are 0.21; **875** (ex 501/B) di are 0.10; **877** (ex 501/D) di are 1.08; **879** (ex 209/A) di are 2.53; **880** (ex 209/B) di are 0.95; **881** (ex 209/C) di are 0.38; **882** (ex 209/D) di are 3.27; **883** (ex 209/E) di are 6.27; **885** (ex

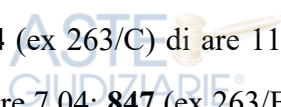




621/E) di are 2.06; **886** (ex 621/B) di are 0.88; **887** (ex 621/C) di are 2.36; **888** (ex 621/D) di are 7.83; **891** (ex 210/A) di are 0.17; **892** (ex 210/B) di are 0.29; **893** (ex 210/C) di are 8.17 (di cui are 5.57 facenti parte della lottoizz.); **894** (ex 210/D) di are 1.76; **800** (ex 797/B) di are 7.10; **900** (ex 876/A deriv. dal mapp. 501) di are 4.03; **901** (ex 876/B deriv. dal mapp. 501) di are 0.58; **902** (ex 876/C deriv. dal mapp. 501) di are 5.26, di proprietà [REDACTED]



b) Fg. 9 Mappali: **843** (ex 263/B) di are 0.14; **844** (ex 263/C) di are 11.47; **845** (ex 263/D) di are 0.24; **846** (ex 263/E) di are 7.04; **847** (ex 263/F) di are 3.42 di proprietà [REDACTED].



Nota del Consulente: Nello stesso atto sono inoltre indicati i terreni che la [REDACTED] cedono al Comune di Sant'Antioco (vedi paragrafo successivo)



05.4) TRASCRIZIONE: ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI a titolo oneroso del 14.10.2003, rep. 41573, racc. 20194 a rogito Notaio Giovanni Rosetti, trascritto a Cagliari il 07.11.2003, R.G. 41257, R.P. 28667.



Favore: [REDACTED]



Contro: [REDACTED].

In Comune di S. Antioco, loc. S'Arriaxiu, traversa via Calasetta, [REDACTED], aree in cessione da destinare a strade, parcheggio, verde pubblico e attività collettive, distinte con i seguenti estremi catastali:



[REDACTED] Fg 9 mappali: **851** (ex 202/D) di are 2.50; **852** (ex 202/E) di are 0.36; **853** (ex 202/F) di are 2.00; **854** (ex 202/G) di are 0.35; **855** (ex 202/H)





di are 2.76; **856** (ex 202/I) di are 11.33; **897** (ex 202/L) di are 4.35; **862** (ex 798/D) di are 3.55; **865** (ex 798/G) di are 14.63; **867** (ex 798/I di are 2.10; **868** (ex 798/L) di are 1.20; **869** (ex 799/A) di are 0.20; **870** (ex 799/B) di are 2.78; **875** (ex 501/B) di are 0.10; **881** (ex 209/C) di are 0.38; **882** (ex 209/D) di are 3.27; **886** (ex 621/B) di are 0.88; **887** (ex 621/C) di are 2.36; **892** (ex 210/B) di are 0.29; **800** (ex 797/B) di are 7.10; **890** (ex 621/F) di are 0.90; **893** (ex 210/C) di are 8.17 (di cui are 5.57 facenti parte della lottoizz.); **901** (ex 876/B deriv. dal mapp. 501) di are 0.58; da

b) Fig. 9 Mappali: **843** (ex 263/B) di are 0.14; **847** (ex 263/F) di are 3.42 da

Nell'atto si precisa che, al fine di collegare la viabilità del P.d.L. con la via Bolzano, la cedeva al Comune la piena proprietà di un'area distinta in catasto al fg. 9 mapp. **890** (ex 621/F) di are di are 0.90 e mapp. **893** (ex 210/C) di are 8.17.

Nota del Consulente: con successivo atto del 07.11.2003 rep. 41574 si costituiva Comunione reale (vedi paragrafo successivo).

05.5) TRASCRIZIONE: ATTO DI COSTITUZIONE DI COMUNIONE REALE del 14.10.2003, rep. 41574, racc. 20195 a rogito Notaio Giovanni Rosetti, trascritto a Cagliari il 07.11.2003, R.G. 41258, R.P. 28668.

Favore:

Contro:

Aree rimanenti in proprietà ai lottizzanti:



in Comune di S.Antioco, [REDACTED], loc.

S'Arriaxiu, traversa via Calasetta,», distinte con i seguenti estremi catastali:

a) Fig. 9 mappali: **849** (ex 202/B) di are 0.90; **850** (ex 202/C) di are 57.99; **860** (ex 798/B) di are 2.30; **863** (ex 798/E) di are 1.57; **864** (ex 798/F) di are 7.66; **866** (ex 798/H) di are 9.90; **874** (ex 501/A) di are 0.21; **877** (ex 501/D) di are 1.08; **879** (ex 209/A) di are 2.53; **880** (ex 209/B) di are 0.95; **883** (ex 209/E) di are 6.27); **885** (ex 621/E) di are 2.06; **888** (ex 621/D) di are 7.83; **891** (ex 210/A) di are 0.17; **894** (ex 210/D) di are 1.76; **900** (ex 876/A deriv. dal mapp. 501); **902** (ex 876/C deriv. dal mapp. 501), di proprietà [REDACTED]

b) Fig. 9 Mappali: **844** (ex 263/C) di are 11.47; **845** (ex 263/D) di are 0.24; **846** (ex 263/E; di are 7.04, [REDACTED].

Nota del Consulente: con stesso atto si assegnavano i lotti ai lottizzanti (vedi paragrafo successivo)

05.6) TRASCRIZIONE: ATTO DI DIVISIONE (Ricomposizione dei lotti a seguito di lottizzazione) del 14.10.2003, rep. 41574, racc. 20195 a rogito Notaio Giovanni Rosetti, trascritto a Cagliari il 07.11.2003, R.G. 41259, R.P. 28669.

Favore: [REDACTED].

[REDACTED]

Contro: [REDACTED].

[REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED] s.r.l.» loc.

Sa Bingixedda o S'Arriaxiu, traversa via Calasetta, terreni assegnati ai lottizzanti e così distinti in catasto:





Fig. 9 mappali: **845** (ex 263/D) di are 0.24; **846** (ex 263/E; di are 7.04; **849** (ex 202/B) di are 0.90; **850** (ex 202/C) di are 57.99; **860** (ex 798/B) di are 2.30; **863** (ex 798/E) di are 1.57; **864** (ex 798/F) di are 7.66; **866** (ex 798/H) di are 9.90; **874** (ex 501/A) di are 0.21; **877** (ex 501/D) di are 1.08; **879** (ex 209/A) di are 2.53; **880** (ex 209/B) di are 0.95; **883** (ex 209/E) di are 6.27); **885** (ex 621/E) di are 2.06; **888** (ex 621/D) di are 7.83; **891** (ex 210/A) di are 0.17; **894** (ex 210/D) di are 1.76; **900** (ex 876/A deriv. dal mapp. 501) di are 4.03; **902** (ex 876/C deriv. dal mapp. 501) di are 5.26, **assegnati a** [REDACTED]

b) Fig. 9 Mappali: **844** (ex 263/C) di are 11.47; assegnato a [REDACTED]

05.7) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili):

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 13.05.2004, rogito Notaio Rosetti rep.42705, racc. 21015; trascr. a Cagliari il 11.06.2004, R.G. 21347, R.P. 14737.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco loc. S'Ega s'arena, piena proprietà:

Terreno di mq. 7.345, zona C4, distinto al **fg. 23** mappali:

- **570** di are 71,76;
- **571** di are 1,69.

Pervenuti ai venditori per successione in morte di [REDACTED]

apertasi il 01.07.1982 den. N. 55, vol. 309 e registrata il 05.01.1983.

Prezzo pagato € 95.500,00.

Nota Del Consulente: si precisa che a seguito di frazionamento n.



05.9) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili):

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17.02.2005, rogito Notaio Rosetti rep.44108 racc. 22007; trascr. a Cagliari il 02.03.2005, R.G. 7420, R.P. 5019.

Favore: [REDACTED]**Contro:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]***In Comune di S. Antioco loc. S'Ega s'arena, piena proprietà:***

- 1) Terreno distinto al fg. 23 mapp. **568** di are 81,71.
- 2) Terreno distinto al fg. 23 mapp. **726** (ex 208/B) di are 9,35.

Pervenuto ai venditori per successione in morte di [REDACTED] apertasi il 02.07.1963 den. 19, vol. 413, registrata a Iglesias il 14.09.1963 al n. 319/1, per successione in morte di [REDACTED] apertasi il 13.05.2000, den. N. 36 vol. 12 e per successione di [REDACTED] apertasi in data 16.07.1990, den. 6, vol. 588 registrata a Iglesias..

Nota Del Consulente: si precisa che a seguito di frazionamento n. 84800/2005 il mappale 568 ha generato oltre altri, il mapp. 745 di are 2,70, 746 di are 3,58 e 747 di are 4,16; il mappale 726 con stesso frazionamento ha generato oltre altri i mappali 767 di are 0,91, 768 di are 2,40 e 769 di are 1,26. Tali mappali formano i lotti 3,4,5 della [REDACTED].

05.10) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili):



ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 08.07.2003, rogito Notaio Rosetti rep.41182, racc. 19917; trascr. a Cagliari il 06.08.2003, R.G. 30871, R.P. 21846.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

In Comune di S. Antioco loc. Bingixedda, piena proprietà:

1) Terreno distinto al fg. **9 mapp. 891** (ex 210/A) di are 0,17.

2) Terreno distinto al fg. **9 mapp. 895** (ex 210/E) di are 0,38.

Omissis: presenza di altri immobili non ricadenti nel fallimento

Pervenuti ai venditori per successione in morte [REDACTED], apertasi il 26.11.1975 Den. 78, vol. 480 reg. a Iglesias il 03.08.1976 e per successione di [REDACTED] apertasi il 15.06.1982, den. 85, vol. 523, reg. Iglesias il 14.12.1982 al n. 4156/3.

Prezzo complessivo pagato € 27.811,00.

Nota del Consulente: si precisa che il mapp. 891 è porzione del lotto 5 della [REDACTED]

05.11) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili):

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19.08.2003, rogito Notaio Rosetti rep. 41338, racc. 20023; trascr. a Cagliari il 17.09.2003, R.G. 34144, R.P. 24280.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In Comune di S. Antioco, via Calasetta, piena proprietà:



- 1) Terreno distinto al fg. **9 mapp. 860** (ex 798/B) di are 2,30.
- 2) Terreno distinto al fg. **9 mapp. 863** (ex 798/E) di are 1,57.
- 3) Terreno distinto al fg. **9 mapp. 866** (ex 798/H) di are 9.90.

Omissis: presenza di altri immobili non ricadenti nel fallimento

Provenienza: a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per successione di [REDACTED] del 31/01/2003 den. 25, vol. 45; trascritta al n. 24280/2003;

Prezzo complessivo pagato € 311.459,00.

Nota Del Consulente: si precisa che i mappali 860 e 866 sono porzione rispettivamente dei lotti 6 e 5 [REDACTED]

05.12) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili):

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 04.09.2003, rogito Notaio Rosetti rep. 41402, racc. 20070; trascr. a Cagliari il 30.09.2003, R.G. 35906, R.P. 25398.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In Comune di S. Antioco, loc. S'Arriaxiu, piena proprietà:

- 1) Terreno distinto al fg. **9 mapp. 879** (ex 209/A) di are 2,30.
- 2) Terreno distinto al fg. **9 mapp. 880** (ex 209/B) di are 0,38.
- 3) Terreno distinto al fg. **9 mapp. 885** (ex 621/A) di are 2,06.



Omissis: presenza di altri immobili non ricadenti nel fallimento

Pervenuto ai venditori per successioni di [REDACTED] apertasi il 14.02.2001 den. 45, vol. 47; di [REDACTED] apertasi il 14.01.1999 den. 44, vol. 47; di [REDACTED], apertasi il 20.05.1991 den. 43, vol. 47; di [REDACTED] apertasi il 02.03.1984 den. 42, vol. 47; di [REDACTED] il 25.05.1977 den. 41 vol. 47; di [REDACTED] apertasi il 24.11.1971 den. 40 vol. 47.

Prezzo complessivo pagato € 115.065,87.

Nota Del Consulente: si precisa che i mappali 879 è porzione del lotto 6 della [REDACTED].”, mentre i mappali 880 e 885 sono porzioni del lotto 5 della stessa lottizzazione.

05.13) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA DEL 03.06.2004, notaio G. Rosetti, rep. 42804. Derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Iscritta a Cagliari il 08.06.2004, R.G. 20822, R.P. 3402.

Capitale € 314.000,00.; Totale € 471.000,00 (durata 15 anni).

Favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED].

In Comune di S. Antioco, loc. Bingixedda o S'Arriaxiu, via Calasetta, lottizzazione denominata “[REDACTED]”, piena proprietà dei terreni con sovrastanti due fabbricati bifamiliari in corso di costruzione identificati come lottii **5B** e **6** e distinti in catasto al fg. 9 mappali:

- **Lotto 5B:** **866** (ex 798/H) di are 9.90 (parte); **880** (ex 209/B) di are 0.95 (parte); **885** (ex 621/A) di are 2.06 (parte); **891** (ex 210/A) di are 0.17 (parte).
- **Lotto 6:** **860** (ex 798/B) di are 2.30; **874** (ex 501/A) di are 0.21; **879** (ex





209/A) di are 2.53.



05.14) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA DEL 07.12.2004, notaio G. Rosetti, rep. 43734/21723. Derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Iscritta a Cagliari il 10.12.2004, R.G. 45323, R.P. 7544.

Capitale € 115.000,00.; Totale € 172.500,00 (durata 15 anni).

Favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED].

In Comune di S. Antioco, loc. Bingixedda o S'Arriaxiu, via Calasetta, lottizzazione [REDACTED] piena proprietà dei terreni con sovrastante fabbricato bifamiliare in corso di costruzione identificati come lotto **5A** e distinto in catasto al fg. 9 mappali: **866** (ex 798/H) di are 9.90 (parte); **880** (ex 209/B) di are 0.95 (parte); **885** (ex 621/A) di are 2.06 (parte); **891** (ex 210/A) di are 0.17 (parte).

Annotazioni a margine della nota:

- 1) Riduzione Somma del 25.05.2006 R.G. 22938, R.P. 3977
- 2) Erogazione a saldo del 25.05.2006 R.G. 22939, R.P. 3978
- 3) Restrizione di beni del 25.05.2006 R.G. 22940, R.P. 3979 (su immobile non ricadente nella procedura)
- 4) Frazionamento in quote del 25.05.2006 R.G. 22941, R.P. 3980

05.15) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA DEL 19.05.2006, notaio G. Rosetti, rep. 46182/23530. Derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Iscritta a Cagliari il 22.05.2006, R.G. 22326, R.P. 3604.

Capitale € 320.000,00.; Totale € 480.000,00 (durata 15 anni).

Favore: [REDACTED].



Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, loc. S'Ega s'Arena o su Cuccureddu, [REDACTED] piena proprietà dei terreni con sovrastante fabbricati bifamiliari in corso di costruzione identificati come lotto 4 e 5 distinti in catasto al fg. 23 mappali:

- 1) 746 (ex 568/B) di are 3.58; 768 (ex 726/B) di are 2.40, **Lotto 4** .
- 2) 747 (ex 568/C) di are 4.16; 769 (ex 726/C) di are 1.26, **Lotto 5**.

05.16) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA DEL 19.05.2006, notaio G. Rosetti, rep. 46183/23531. Derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Iscritta a Cagliari il 22.05.2006, R.G. 22327, R.P. 3605. Capitale € 375.000,00.; Totale € 562.500,00 (durata 15 anni).

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, loc. S'Ega s'Arena o su Cuccureddu, [REDACTED]”, piena proprietà dei terreni con sovrastanti fabbricati bifamiliari in corso di costruzione identificati come lotto 6 e 7 distinti in catasto al fg. 23 mappali:

- 1) 748 (ex 568/D) di are 4.52; 772 (ex 570/B) di are 1.05, **Lotto 6**.
- 2) 771 (ex 570/A) di are 7.98, **Lotto 7**.

05.17) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA DEL 19.05.2006, notaio G. Rosetti, rep. 46184/23532. Derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Iscritta a Cagliari il 22.05.2006, R.G. 22328, R.P. 3606. Capitale € 320.000,00.; Totale € 480.000,00 (durata 15 anni).





Favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED].

In Comune di S. Antioco, loc. S'Ega s'Arena o su Cuccureddu, [REDACTED], piena proprietà dei terreni con sovrastanti fabbricati bifamiliari in corso di costruzione identificati come lotto 1 e 3 distinti in catasto al fg. 23 mappali:

1) 779 (ex 731/B) di are 5.54, **Lotto 1.**

2) 745 (ex 568/A) di are 2.70; 767 (ex 726/A) di are 0.91; 781 (ex 731/D) di are 2.72, **Lotto 3.**

05.18) ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE del 20.03.2007, disposta dal Tribunale di Bergamo, rep. 1150. Derivante da Decreto Ingiuntivo. Iscritta a Cagliari il 05.04.2007, R.G. 14227, R.P. 2481.

Capitale € 56.637,48; Totale € 76.808,94.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

In Comune di S. Antioco:

- Terreni distinti in catasto al fg. 23 mapp. 750 di are 2.44; 764 di are 3.64;; 783 di are 1.19; 788 di are 9.99.

- Immobile sito in via Gallura distinto in catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 5558 sub. 8, cat. A3, vani 5.5

05.19) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE (ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA) del 30.10.2006, disposto dal Tribunale di Cagliari, sez. Carbonia, rep. 1414; trascritta a Cagliari il 31.10.2006, R.G. 44563, R.P. 29717.





Favore : [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile oggetto di Citazione:

In Comune di S. Antioco, loc. Sa Barra, fabbricato per civile abitazione individuato come villino 6A2 edificato su area e distinto in catasto al fg. 9 mappali: **860, 879, 859**.

Nota del Consulente: immobile facente parte della [REDACTED], in loc. S'Arriaxiu, traversa via Calasetta, indicata erroneamente nella nota "loc. Sa Barra".

05.20) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE (REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE) del 04.12.2006, disposto dal Tribunale di Cagliari, rep. 1603; trascritta a Cagliari il 15.12.2006, R.G. 51570, R.P. 34304. Per dichiarazione inefficacia atto preliminare trascritto il 03.11.2006 ai nn. 45056/30038 a favore [REDACTED].

Favore: [REDACTED]
[REDACTED] (quota 1/1).

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

quota ½ ciascuno..

Immobile oggetto di Citazione:

In Comune di S. Antioco, loc. S'Arriaxiu, [REDACTED]
[REDACTED]

fabbricato per civile abitazione individuato come villino 6A1 edificato su area e distinto in catasto al fg. 9 mappali: **860, 879, 859**.





05.21) TRASCRIZIONE: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 20.04.2007, disposto dal Tribunale di Cagliari, sez. Carbonia, rep. 633; trascritta a Cagliari il 08.05.2007, R.G. 18472, R.P. 12226.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco:

- Terreni facenti parte della lottizzazione "La Ginestra" e distinti in catasto al fg. 23 mapp. **745, 746, 747, 748, 750, 764, 767, 768, 769, 771, 772, 773, 779, 781, 783.**

05.22) TRASCRIZIONE: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 20.04.2007, disposto dal Tribunale di Cagliari, sez. Carbonia, rep. 632; trascritta a Cagliari il 15.05.2007, R.G. 19490, R.P. 12923.

Favore : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco:

- a) [REDACTED]", porzione di immobile ad uso abitazione facente parte del fabbricato bifamiliare da erigersi sul lotto **4** distinto in catasto terreni al fg. 23 mappali: **746** (ex 568/B) di are 3.58; **768** (ex 726/B) di are 2.40.
- b) [REDACTED]" loc. s'Arriaxiu, porzione di



immobile ad uso abitazione facente parte del fabbricato plurifamiliare da erigersi sul lotto **3** distinto in catasto terreni al fg. 9 mapp. **864** di are 7.66. Sviluppantesi al piano primo oltre area cortilizia di pertinenza e avente superficie commerciale di mq.90.

c) [REDACTED]", porzione di immobile ad uso abitazione facente parte del fabbricato bifamiliare da erigersi sul lotto **6** distinto in catasto terreni al fg. 23 mappali: **748** (ex 568/D) di are 4.52; **772** (ex 570/B) di are 1.05.

d) [REDACTED] loc. s'Arriaxiu porzione di immobile ad uso abitazione facente parte del fabbricato plurifamiliare da erigersi sul lotto **3** distinto in catasto terreni al fg. 9 mapp. **864** di are 7.66. Sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo oltre area cortilizia di pertinenza e avente superficie commerciale di mq. 220.

05.23) TRASCRIZIONE: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 06.08.2007, disposto dal Tribunale di Cagliari, rep. 6239; trascritta a Cagliari il 09.08.2007, R.G. 33697, R.P. 22264.

Favore : [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco:

Terreni distinti in catasto al fg. 23 mappali: **779** di are 5.54, **748** e **772**.

Sequestro autorizzato sino alla concorrenza di Euro 120.000,00.





05.24) TRASCRIZIONE: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 28.9.2007, disposto dal Tribunale di Cagliari, sez. Carbonia, rep. 1469; trascritta a Cagliari il 27.10.2007, R.G. 43284, R.P. 28508.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco:

- a) Immobile ad uso abitazione distinto in catasto fabbricati al fg. 9 mapp. **954 sub. 3**, cat A/3 vani 5, piano primo, lotto 3.
- b) Porzione di immobile ad uso abitazione, su area distinta in catasto terreni al fg. 23 mappali: **748** di are 4.52; **772** di are 1.05, lotto **6**.
- c) Fabbricato ad uso abitazione in corso di costruzione [REDACTED] lotto **4**, su area distinta in catasto terreni al fg. 23 mappali: **746** (ex 568/B) di are 3.58; **768** (ex 726/B) di are 2.40.
- d) Fabbricato ad uso abitazione in corso di costruzione, [REDACTED] lotto **5**, su area distinta in catasto terreni al fg. 23 mappali: **747** (ex 568/C) di are 4.16; **769** (ex 726/C) di are 1.26.

Nota del consulente: nella nota di trascrizione viene indicato erroneamente quale foglio del mapp. 746 il numero 9 anziché 23. Viene inoltre indicato quale estremo precedente del mapp. 747 del fg. 23, il mapp. 598/C anziché 568/C.

5.25) TRASCRIZIONE: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04.01.2008, disposto dall'Ufficiale Giudiziario di Carbonia, rep. 25; trascritta a Cagliari il 10.01.2008, R.G. 1056, R.P.

ASTE
GIUDIZIARIE®

752.

Favore: [REDACTED]**Contro:** [REDACTED]**In Comune di S. Antioco:**

- a) Terreni in loc. S'Ega S'Arena distinti in catasto al fg. 23 mappali:
mapp.: **783** di are 1.19; **764** di are 3.64; **773** di are 0.66; **746** di are 3.58;
767 di are 0.91; **779** di are 5.54; **745** di are 2.70; **747** di are 4.16.
- b) Terreni distinti in catasto al fg. 9 mappali: **860** di are 2.30; **864** di are
7.66.
- c) Immobile in loc. s'Arriaxiu, distinto al catasto fabbricati al fg. 9 mapp.
929 sub. **3**, cat. A/2, vani 7
- d) Immobile in loc. s'Arriaxiu, distinto al catasto fabbricati al fg. 9 mapp.
929 sub. **4**, cat. A/2, vani 7

05.26) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del
07.08.2008, disposto dal Tribunale di Cagliari; rep. 38; trascritta a Cagliari
il 14.08.2008, R.G. 28918, R.P. 19760 (**all.to 3**).

Favore : [REDACTED]**Contro:** [REDACTED]

05.27) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE (ESECUZIONE IN FORMA
SPECIFICA) del 04.08.2008, disposto dall'Ufficiale Giudiziario della Corte
d'Appello di Cagliari, rep. 13004; trascritta a Cagliari il 12.09.2008, R.G.
31308, R.P. 21664.



Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]”

- a) Immobile ad uso abitazione in corso di costruzione, lotto 7, su area distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 771 di are 7.98.

05.28) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE del 04.08.2008, disposta dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, rep. 13005; trascritta a Cagliari il 12.09.2008, R.G. 31309, R.P. 21665.

Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED].

In Comune di S. Antioco [REDACTED]

- a) Immobile ad uso abitazione in corso di costruzione, lotto 5, su area distinta in catasto terreni al fg. 23 mappali: 747 di are 4.16; 769 di are

1.26

05.29) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE) del 04.08.2008, disposto dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, rep. 13006; trascritta a Cagliari il 12.09.2008, R.G. 31310, R.P. 21666.

Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED].

In Comune di S. Antioco [REDACTED]”:

- a) Immobile ad uso abitazione in corso di costruzione, lotto 3, su area distinta in catasto terreni al fg. 23 mappali: 745 di are 2.70; 767 di are





0.91; 781 di are 2.72.



05.30) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE (ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA) del 04.08.2008, disposto dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, rep. 13007; trascritta a Cagliari il 12.09.2008, R.G. 31422, R.P. 21756.

Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco:

a) [REDACTED], immobile ad uso abitazione facente parte del fabbricato bifamiliare in corso di costruzione, lotto **4**, su area distinta in catasto terreni al fg. 23 mappali: **746** di are 3.58; **768** di are 2.40.

06) PRELIMINARI DI VENDITA SUGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO.

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari si è accertato che per alcuni immobili ricadenti nel fallimento sono stati stipulati atti preliminari di compravendita. Si ritiene pertanto opportuno elencare di seguito gli estremi di tali atti:

06.1) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 11.04.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11981, racc. 4596; trascr. a Cagliari il 12.04.2007, R.G. 15311, R.P. 10188. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]



Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

- 1) Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 1** con tratto di cortile
- 2) Porzione di fabbricato ad uso abitativo da erigersi sul **Lotto 1**.

Entrambi da edificare su area distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 779 di are 5.54, C.E. n. 45/2006.

Prezzo previsto di vendita Euro 180.000,00 di cui Euro 20.000,00 già corrisposti.

Nota del Consulente: a seguito di Variante di lottizzazione con frazionamento 500571/2008 il mappale 779 veniva soppresso per generare: mapp. 863 di are 4.42 (terreno edificabile) e mapp. 864 di are 1.12 (strada pubblica)

06.2) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 19.02.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11575, racc. 4309; trascr. a Cagliari il 21.02.2007, R.G. 7337, R.P. 5050. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]:

- Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 3** su area di mq. 633 distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 745 (ex 568/A) di are 2.70; 767 (ex 726/A) di are 0.91; 781 (ex 731/D) di are 2.72. C.E. n. 44/2006

Prezzo stabilito € 100.000: € 48.000 acconto - € 52.000 alla stipula del contratto definitivo

Nota del Consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione



l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 823 sub. 2.

06.3) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 19.02.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11576, racc. 4310; trascr. a Cagliari il 21.02.2007, R.G. 7338, R.P. 5051. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

- Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 3**. Area di sedime di mq. 633 distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 745 (ex 568/A) di are 2.70; 767 (ex 726/A) di are 0.91; 781 (ex 731/D) di are 2.72. C.E. n. 44/2006
Prezzo stabilito € 101.000: € 56.000 acconto - € 45.000 alla stipula del contratto definitivo

Nota del Consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 823 sub. 1.

06.4) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 19.02.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11574, racc. 4308; trascr. a Cagliari il 21.02.2007, R.G. 7336, R.P. 5049. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco [REDACTED]

- Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 4** (Piani S1/T/1). Area di sedime di mq. 598 distinta in catasto terreni fg. Al fg. 23 mapp. 746 (ex





568/B) di are 3.58; 768 (ex 726/B) di are 02.40. Concessione edilizia n. 78/2006

Prezzo stabilito € 100.000

€ 50.000 acconto - € 50.000 alla stipula del contratto definitivo

Nota del Consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 813 sub. 2.



06.5) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 18.04.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 12036, racc. 4636; trascr. a Cagliari il 07.05.2007, R.G. 18423, R.P. 12208. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]:

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 4**. Area di sedime di mq. 598 distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 746 (ex 568/B) di are 3.58; 768 (ex 726/B) di are 02.40. Concessione edilizia n. 78/2006

Prezzo stabilito € 123.000

€ 55.000 acconto - € 68.000 alla stipula del contratto definitivo

Si precisa che nello stesso atto si procedeva alla risoluzione del precedente contratto preliminare del 14.04.2007, rep. 11998/4611

Nota del Consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 813 sub. 1.



06.6) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 19.02.2007, rogito





Notaio G. Romagno Werther, rep. 11577, racc. 4311; trascr. a Cagliari il 21.02.2007, R.G. 7339, R.P. 5052. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]:

- Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 5**. Area di sedime di mq, 542, distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 747 (ex 568/C) di are 4.16; 769 (ex 726/C) di are 01.26, piani S1-T-1. Concessione edilizia n. 43/2006

Prezzo stabilito € 120.000: € 75.000 acconto - € 45.000 alla stipula del contratto definitivo

Nota del consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 806 sub. 3.

06.7) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 27.02.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11646, racc. 4370; trascr. a Cagliari il 07.03.2007, R.G. 9584, R.P. 6471. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

- a) Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 5**. Area di sedime di mq, 542, distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 747 (ex 568/C) di are 4.16; 769 (ex 726/C) di are 01.26, piani S1-T. Concessione edilizia n. 43/2006



Prezzo stabilito € 70.000: € 40.000 acconto - € 30.000 alla stipula del contratto definitivo

Nota del consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 806 sub. 4.



06.8) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 12.04.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11998, racc. 4611; trascr. a Cagliari il 14.04.2007, R.G. 15670, R.P. 10402. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.



Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]:

a) Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 5**. Area di sedime di mq. 542, distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 747 (ex 568/C) di are 4.16; 769 (ex 726/C) di are 1.26, piano 1°. Concessione edilizia n. 43/2006



Prezzo stabilito € 70.000: € 10.000 acconto.

Si precisa che nello stesso atto la [REDACTED] prometteva di vendere alla [REDACTED] porzione di fabbricato da erigersi sul Lotto 4 su area, distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 746 di are 3.58; 768 di are 2.40 piani S1-T-1°. Per tale immobile, previa risoluzione del presente contratto, veniva stipulato successivo contratto preliminare a favore di altro soggetto (vedi par. 06.5).



Nota del consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile sul lotto 5 risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 806 sub. 5.





06.9) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 11.04.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11982, racc. 4597; trascr. a Cagliari il 12.04.2007, R.G. 15312, R.P. 10189. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

- Porzione di fabbricato (p. scantinato, rialzato e primo) da erigersi sul **Lotto 6**. Area di sedime di mq. 557, distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 748 (ex 568/D) di are 4.52; 772 (ex 570/B) di are 1.05.

Concessione edilizia n. 46/2006

Prezzo stabilito € 120.000: € 30.000 acconto – la restante parte alla stipula del contratto definitivo.

Nota del consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 810 sub. 2.

06.10) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 11.04.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11983, racc. 4598; trascr. a Cagliari il 12.04.2007, R.G. 15313, R.P. 10190. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

- Porzione di fabbricato (p. scantinato, rialzato e primo) da erigersi sul **Lotto 6**. Area di sedime di mq. 557 distinta in catasto terreni al fg. 23



mapp. 748 (ex 568/D) di are 4.52; 772 (ex 570/B) di are 1.05.

Concessione edilizia n. 46/2006

Prezzo stabilito € 140.000: € 75.000 acconto – la restante parte alla stipula del contratto definitivo

Nota del consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 810 sub. 1.



06.11) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 27.02.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11645, racc. 4369; trascr. a Cagliari il 07.03.2007, R.G. 9583, R.P. 6470. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

- Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 7**. Area di sedime di mq. 798, distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 771 (ex 570/A) di are 7.98. Concessione edilizia n. 47/2006

Prezzo stabilito € 70.000: € 50.000 acconto – la restante parte alla stipula del contratto definitivo

Nota del consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 809 sub. 1.

06.12) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 03.04.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11938, racc. 4569; trascr. a Cagliari il 06.04.2007, R.G. 14620, R.P. 9641. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.





Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

- Porzione di fabbricato da erigersi sul **Lotto 7**. Area di sedime di mq. 798, distinta in catasto terreni al fg. 23 mapp. 771 (ex 570/A) di are 7.98. Concessione edilizia n. 47/2006

Prezzo stabilito € 130.000: € 22.000 acconto – la restante parte alla stipula del contratto definitivo

Nota del consulente: a seguito di accatastamento in corso di costruzione l'immobile risulta censito al catasto fabbricati al fg. 23 mapp. 809 sub. 2.

06.13) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 05.04.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11948, racc. 4578; trascr. a Cagliari il 12.04.2007, R.G. 15305, R.P. 10184.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]:

- Porzione di fabbricato edificato sul **Lotto 5** distinto in catasto fabbricati al fg. **9** mapp. **929** sub. **3**, cat. A/2, cl. 3, vani 7, piani S1-T-1. Concessione edilizia n. 3/2004

Prezzo convenuto € 121.244,35; € 10.452,61 acconto.

06.14) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 05.04.2007, rogito Notaio G. Romagno Werther, rep. 11948, racc. 4578; trascr. a Cagliari il 12.04.2007, R.G. 15306, R.P. 10185.

Favore: [REDACTED]





Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]:

- Porzione di fabbricato edificato sul **Lotto 5** distinto in catasto fabbricati al fg. **9** mapp. **929** sub. **4**, cat. A/2, cl. 3, vani 7, piani S1-T-1. Concessione edilizia n. 3/2004

Prezzo convenuto € 121.244,35; € 10.452,61 acconto.



06.15) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI VENDITA del 02.11.2006, rogito Notaio G. Rosetti, rep. 47104; trascr. a Cagliari il 03.11.2006, R.G. 45056, R.P. 30038.

Favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

In Comune di S. Antioco, [REDACTED]

- Porzione di fabbricato edificato sul **Lotto 6A1** distinto nel catasto terreni al fg. **9** mapp. **860, 879, 859**.

Annotazione a margine della nota: Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale trascr. il 19.12.2006, R.P. 8222.

07) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di Cagliari (Conservatoria dei RR.II e Catasto) al fine di accertare la reale consistenza immobiliare della ditta fallita per poi procedere ai sopralluoghi di rito presso gli immobili ricadenti nella procedura per verificare lo stato dei luoghi e valutarne lo stato conservativo e manutentivo.





Prima di procedere all'espletamento dell'incarico si rende necessario chiarire alcuni aspetti relativi alle lottizzazioni di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parte integrante:

07.1) LOTTIZZAZIONE [REDACTED]:

Il Piano di lottizzazione [REDACTED]” In località S'Ega s'Arena o su Cuccureddu in comune di Sant'Antioco, fu adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 29.04.2004 e definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 19.07.2004 e pubblicazione nel B.U.R.A.S. in data 19.08.2004 (**all.to 11**).

In data 21.04.2005, rep. 44416, racc. 22245 rogito notaio G. Rosetti (**par. 05.1**), la società [REDACTED] stipulava con il Comune di S. Antioco la Convenzione di piano di Lottizzazione su terreni di sua proprietà in loc. S'Ega S'Arena avente superficie complessiva di ha. **02.71.30**, distinti in catasto al fg. 23, mappali: **570** di are 71.76; **571** di are 1.69; **727** di are 7.00; **728** di are 2.10; **568** di are 81.71; **726** di are 9.35; **733** di are 18.73; **731** di are 78.96. A seguito di frazionamento del 21.04.2005, tipo n. 84800, una parte dei terreni avente superficie complessiva di are 94.60 veniva ceduta al Comune di S. Antioco per destinare a strade, parcheggi, verde pubblico e attività collettive, mentre are 9.01 venivano destinate a verde privato. Nella stessa convenzione era allegato il certificato di destinazione urbanistica (**all.to 11**) il quale indicava tutti i terreni sopra citati ricadenti in zona urbanistica C4, zona di espansione residenziale da attuarsi a mezzo di piano di lottizzazione convenzionata, così come indicato nel Piano Urbanistico Comunale vigente. Successivamente, in seguito di esposto da parte di terzi, in data 05.10.2006 un ufficiale di P.G. e un tecnico del Comune di S. Antioco effettuarono sopralluogo presso l'area destinata alla





Lottizzazione riscontrando alcune incongruenze tra la perimetrazione della sub-zona C4 così come rilevata sul P.U.C. e l'area edificabile individuata dal Piano di lottizzazione [REDACTED]. Si rilevarono alcuni errori riportati sulla cartografia originaria del P.d.L. che comportava sconfinamento di un tracciato stradale in zona urbanistica E32b (zona agricola), e pertanto non incluso nel piano. Si rese pertanto necessario predisporre una variante al piano di lottizzazione per stralciare le aree agricole. La variante, come specificato nella relazione tecnica redatta dal professionista incaricato (**all.to 11**), fu ritenuta non sostanziale in quanto prevedeva la modifica della viabilità interna al comparto senza modificare i parametri fondamentali di lottizzazione. Infatti a seguito di rilievi effettuati in loco, si accertò che gli errori riportati nelle cartografie non comportavano incrementi volumetrici rispetto agli standard urbanistici individuati dal P.U.C., in quanto il piano convenzionato non usufruiva totalmente dello standard edificatorio. Pertanto, facendo salve le volumetrie edificate e da edificare sui lotti già muniti di C.E., in variante veniva rispettato l'indice edificatorio che scaturiva dal computo della volumetria territoriale massima edificabile

La Variante fu adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 23.10.2007 e approvata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 22.05.2008 (**all.to 11**). Essa prevedeva lo stralcio di alcuni terreni agricoli, la modifica della viabilità, dei confini, e conseguentemente la variazione della superficie del comparto. Ciò ha inoltre determinato la modifica della superficie di alcuni lotti edificabili e di alcune aree da cedere al Comune. A tal fine furono predisposti due frazionamenti rispettivamente n. 70322 del 14.02.2007 e n. 500571 del 28.10.2008 (**all.to 6**). Da un confronto tra gli elaborati grafici del primo Progetto di



Lottizzazione e la Variante, si è accertato che i lotti che hanno subito variazione di superficie fondiaria derivante dai frazionamenti sono rispettivamente i nn. **1, 2, 8, 14, 15, 17,18,19**.

Solo il **lotto n. 1** è di proprietà della fallita, mentre gli altri sono stati già alienati dalla stessa prima dell'avvenuta dichiarazione di fallimento. Esso, nel primo piano di lottizzazione comprendeva un'area distinta in catasto terreni al fg. **23** mapp. **779** di are 5.54. Con frazionamento 500571/2007 tale mappale generava la particella **863** (ex 779/A) di are 4.42 e **864** (ex 779/B) di are 1.12. Per la formazione del nuovo lotto in variante, al mapp. **863** sono stati accorpati il mapp. **858** (ex 763/C) di are 0.30 ed il mapp. **861** (ex 778/C) di are 1.41. Complessivamente il nuovo **Lotto 1** di nuova formazione comprende i mappali **863, 861, 858** con superficie complessiva di are 6.13. Catastalmente la particella **863** è intestata alla Centro Immobiliare poichè derivato dal mapp. **779** (lotto n. 1 nel primo progetto del P.d.L.), mentre i mappali **861** e **858**, derivanti rispettivamente dai mapp. **778** e **763** sono intestati al Comune di S. Antioco in quanto nel primo progetto di lottizzazione questi rientravano tra le cessioni. Il mappale **864** attualmente intestato alla [REDACTED] perché derivato dal **779**, nella Variante risulta destinato a strada pubblica e pertanto dovrà essere ceduto al Comune. Analoga situazione si è riscontrata per gli altri lotti modificati in variante.

Successivamente all'approvazione definitiva della variante, si sarebbe dovuta predisporre una nuova convenzione edilizia per la ridefinizione delle cessioni e per il riordino dei nuovi lotti, ma ciò non è avvenuto a causa dell'avvenuta dichiarazione di fallimento [REDACTED].

07.2) LOTTIZZAZIONE [REDACTED].



Il piano di Lottizzazione [REDACTED] s.r.l. in località S'Arriaxiu in Comune di Sant'Antioco, fu adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del del 24.02.2003 definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 30.06.2003. Fanno parte integrante di tale lottizzazione i due fabbricati che insistono su due lotti individuati con i numeri 6 e 5B. In particolare, per quanto riguarda il lotto n. 6, sulla base dei documenti acquisiti e dai sopralluoghi in situ, sono emerse incongruenze circa l'area di sedime del lotto e la posizione del fabbricato (par. 011.2.a).

Si precisa che le opere di urbanizzazione non sono state ancora ultimate. Per il loro completamento, le stesse sono state prese in carico dall'Amministrazione Comunale, a seguito di escussione di polizza fideiussoria, così come indicato nella delibera della G.C. n. 112 del 27.05.2011 (all.to 12).

08) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONCESSIONI EDILIZIE

Per quanto riguarda le concessioni edilizie rilasciate dal comune di S. Antioco per la edificazione dei lotti ricadenti nelle lottizzazioni convenzionate denominate [REDACTED] queste risultano essere:

08.1) LOTTIZZAZIONE [REDACTED]

1) LOTTO N. 1: Fg. 23 ex mapp. 779 di are 5.54

Concessione edilizia n. 45 del 15.02.2006, Prat. 20/2006 relativa alla realizzazione di un fabbricato bifamiliare. Allo stato attuale sono presenti solo opere di fondazione.

Per quanto riguarda tale lotto si conferma che il mapp. 779 è stato



soppresso a seguito vi variante di Lottizzazione così come già descritto nel paragrafo **07.1**.

2) **LOTTO N. 3: Fg. 23 mapp. 823 sub. 1 e 2**

Concessione edilizia n. 44 del 15.02.2006, Prat. 19/2006 relativa alla realizzazione di un fabbricato bifamiliare. Sul lotto insiste un fabbricato in corso di costruzione.

3) **LOTTO N. 4: Fg. 23 mapp. 813 subb. 1 e 2**

Concessione edilizia n. 78 del 28.03.2006, Prat. 18/2006 relativa alla realizzazione di un fabbricato bifamiliare. Sul lotto insiste un fabbricato in corso di costruzione.

4) **LOTTO N. 5: Fg. 23 mapp. 806 subb. 3, 4 e 5.**

Concessione edilizia n. 43 del 15.02.2006, Prat. 21/2006 relativa alla realizzazione di un fabbricato bifamiliare. Sul lotto insiste un fabbricato in corso di costruzione.

5) **LOTTO N. 6: Fg. 23 mapp. 810 subb. 1 e 2**

Concessione edilizia n. 46 del 15.02.2006, Prat. 22/2006 relativa alla realizzazione di un fabbricato bifamiliare. Sul lotto insiste un fabbricato in corso di costruzione.

6) **LOTTO N. 7: Fg. 23 mapp. 809 subb. 1 e 2.**

Concessione edilizia n. 47 del 15.02.2006, Prat. 23/2006 relativa alla realizzazione di un fabbricato bifamiliare. Sul lotto insiste un fabbricato in corso di costruzione.

I lavori per la edificazione dei fabbricati di cui sopra sono iniziati nell'anno 2006. Poiché le Concessioni edilizie indicavano in tre anni il tempo utile per l'ultimazione dei lavori, le stesse sono da considerare decadute.



**08.2) LOTTIZZAZIONE****1) LOTTO N. 5/B: fg. 9 mapp. 929 subb. 3 e 4.**

Concessione edilizia n. 3 del 02.02.2004, Prat. 163/2003.

I lavori, iniziati nell'anno 2004 sono stati ultimati. Da una verifica presso il Comune di S. Antioco, non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Questo potrà avvenire solo a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria che peraltro devono ancora essere ultimate

(par. 07.2).

2) LOTTO N. 6: Fabbricato su area fg. 9 mapp. 860, 879, 859

Concessione edilizia n. 58 del 21.04.2004, Prat. 297/2003, relativa alla costruzione di un fabbricato bifamiliare. Sul lotto insiste un fabbricato in corso di costruzione.

Poiché la Concessione edilizia indicava in tre anni il tempo utile per l'ultimazione dei lavori, la stessa è da considerare scaduta.

09) STATO DEGLI IMMOBILI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

I fabbricati che insistono sui lotti n. 1,3,4,5,6,7

sono ancora in corso di costruzione e pertanto sono cantieri edili. Il fabbricato bifamiliare che insiste sul lotto 5/B è stato ultimato ed è occupato (sub. 3) e (sub. 4)

Per quanto riguarda il terreno distinto al fg. 9 mapp. 863, al momento del sopralluogo risultava non recintato e privo di soprasuoli. Il mapp. 865, anch'esso privo di soprasuoli risulta recintato sul lato strada con recinzione



piuttosto precaria. Il terreno agricolo in loc. S'Ega s'Arena fg. 23 mapp. 764 è attualmente area libera in edificata.

010) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

010.1) LOTTIZZAZIONE [REDACTED]

La lottizzazione [REDACTED]

[REDACTED] è ubicata a sud-ovest dell'abitato di S.Antioco. Si raggiunge percorrendo la via Trento verso la zona sud e proseguendo lungo la S.P. n. 76. Il lotto confina con la stessa S.P. , con la via Matteotti, via dei Ginepri e terreni di altra proprietà. La lottizzazione comprende 21 lotti edificabili di cui sei di proprietà della società fallita. In particolare questi sono individuati con i numeri 1, 3, 4, 5, 6, 7. Ad eccezione del lotto 1, negli altri sono stati edificati sei fabbricati e sono ancora in corso di costruzione. Mancano inoltre tutte le opere di urbanizzazione. Per la loro realizzazione è stata rilasciata concessione n. 196 del 23.12.2005. Poiché questa indicava che i lavori avrebbero dovuto avere inizio entro un anno dalla data di rilascio e ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, tale concessione è da ritenere decaduta.

a) TERRENI Fg. 23 mapp. 863 (ex 799/A) di are 4.42 e 864 (ex 799/B) di are 1.12.

Come già precisato nel paragrafo 07.1, a seguito della variante di lottizzazione, il mapp. 863, successivamente alla stipula di nuova convenzione formerà con i mappali 861 di are 1.41 e 858 di are 0,30 il nuovo Lotto 1. Il mappale 864 sarà invece destinato a strada per cui dovrà essere ceduto al Comune di S.Antico con la stipula di nuova convenzione.





Sull'area, precedentemente individuata come lotto 1 (mapp. 779 di are 5.54) non esistono fabbricati. Le opere già eseguite comprendono solo gli scavi e la realizzazione di parte della platea di fondazione in c.c.a. del futuro fabbricato.

b) LOTTO N. 3: Fg. 23 mapp. 823 sub. 1 e 2

Il lotto una superficie catastale di mq. 633. Su di esso insiste un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione composto da due piani fuori terra e uno seminterrato. Esso è stato accatastato in corso di costruzione e comprende due unità immobiliari così identificate: Fg. 23 mapp. 823 subb. 1 e 2. I due immobili sono tra loro identici per dimensioni ma in pianta speculari; sono composti rispettivamente da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo. Il seminterrato è totalmente al rustico; mancano gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti, gli infissi, gli impianti, le scale di collegamento con l'esterno. Nei piani terra e primo sono già state eseguite tutte le tramezzature, i massetti, gli intonaci, gli impianti idrico e elettrico e predisposizione per la climatizzazione. Mancano tutti i pavimenti, i rivestimenti dei bagni, le tinteggiature, gli infissi esterni ed interni, tutte le finiture e gli accessori.

I prospetti esterni e la copertura a tetto sono stati ultimati, mentre la sistemazione esterna è tutta da realizzare.

La superficie lorda di ogni singolo appartamento è pari a mq. 105 ca. oltre mq. 55 ca relativi al piano seminterrato e mq. 20 ca. relativi ai balconi mentre l'area cortilizia di pertinenza mq. 250 ca.



c) **LOTTO N. 4: Fg. 23 mapp. 813 subb. 1 e 2**

Il lotto ha una superficie catastale di mq. 598 e su di esso insiste un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione composto da due piani fuori terra e uno seminterrato.

L'immobile è stato accatastato in corso di costruzione e comprende due unità immobiliari così identificate: Fg. 23 mapp. 813 subb. 1 e 2.

I due immobili sono tra loro uguali per dimensioni ma in pianta speculari. Sono composti da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo.

Lo stato di consistenza dei lavori e del tutto analogo a quello del Lotto 3 ad eccezione dei piani terra e primo dell'appartamento identificato con il sub. 2, nel quale sono state posate quasi tutte le pavimentazioni.

La superficie lorda di ogni singolo appartamento è pari a mq. 105 ca. oltre mq. 55 ca. relativi al seminterrato e mq. 25 ca. relativi ai balconi.

L'area cortilizia di pertinenza ha una superficie di mq. 235 ca.

d) **LOTTO N. 5: Fg. 23 mapp. 806 subb. 3, 4 e 5.**

Su tale lotto, avente una superficie catastale di mq. 542 insiste un fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione composto da due piani fuori terra e uno seminterrato.

Il fabbricato è stato accatastato in corso di costruzione. Esso comprende tre unità immobiliari così identificate: Fg. 23 mapp. 806 subb. 3, 4 e 5.



L'immobile identificato con il **sub. 3** è composto da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo.

La superficie lorda è pari a mq. 105 ca oltre mq. 55 ca relativi al seminterrato e mq. 25 ca. relativi ai balconi. Di pertinenza un'area cortilizia avente una superficie di mq. 130 ca.



L'immobile identificato con il **sub. 4** e comprende un locale di sgombero al piano seminterrato e da un piano rialzato. Quest'ultimo è composto da un soggiorno con angolo cottura, balcone, bagno e due camere da letto. I due piani non sono tra loro collegati con scala interna.

La superficie lorda è pari a mq. 55 ca. oltre mq. 55 relativi al seminterrato e mq. 9 ca. relativi al balcone. Di pertinenza un'area cortilizia avente una superficie di mq. 150 ca.



L'immobile identificato con il **sub. 5** si trova al piano primo ed è raggiungibile mediante una scala esterna. La distribuzione interna è identica all'appartamento al piano rialzato sub. 4. La superficie lorda è pari a mq. 55 ca oltre mq. 9 ca. relativi al balcone. Di pertinenza un'area cortilizia avente una superficie di mq. 125 ca.

Lo stato di consistenza dei lavori e del tutto analogo a quello del Lotto 3. La scala esterna che conduce al piano primo (sub. 5) risulta casserata con tutti i ferri di armatura posizionati, mentre manca il getto di calcestruzzo.



e) **LOTTO N. 6: Fg. 23 mapp. 810 subb. 1 e 2**





Su tale lotto, avente una superficie catastale di mq. 557, insiste un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato.

Il fabbricato è stato accatastato in corso di costruzione. Esso comprende due unità immobiliari così identificate: Fg. 23 mapp. 810 subb. 1 e 2.

I due immobili sono assolutamente identici per dimensioni ma in pianta speculari. Essi sono composti rispettivamente da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo. La superficie lorda di ogni singolo appartamento è pari a mq. 105 ca. oltre mq. 55 ca. relativi al seminterrato e mq. 25 ca. relativi ai balconi.

Di pertinenza degli appartamenti anche un'area cortilizia avente una superficie di mq. 190 e 240 ca. rispettivamente del sub. 1 e sub. 2.

Lo stato di consistenza dei lavori è analogo a quello del Lotto 3, ma qui mancano tutti i massetti dei pavimenti e per quanto riguarda gli impianti elettrici e idrici, sono state eseguite solo le opere murarie.

f) LOTTO N. 7: Fg. 23 mapp. 809 subb. 1 e 2.

Su tale lotto, avente una superficie catastale di mq. 798, insiste un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione composto da due piani fuori terra. Esso è stato accatastato in corso di costruzione e comprende due unità immobiliari così identificate: fg. 23 mapp. 809 subb. 1 e 2.

I due immobili sono assolutamente identici per dimensioni ma in pianta speculari. Essi sono composti da un soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi



al piano primo. La superficie lorda di ogni singolo appartamento è pari a mq. 105 ca. oltre mq. 13 ca. relativi ai balconi.

Di pertinenza degli appartamenti anche un'area cortilizia avente una superficie di mq. 290 e 365 ca. rispettivamente del sub. 1 e sub. 2.

Lo stato di consistenza dei lavori e del tutto analogo a quello del Lotto 6.



g) TERRENO DISTINTO AL FG. 23 MAPP. 764 DI ARE 3.64.



Tale terreno era originariamente parte integrante del piano di [REDACTED], approvato nel 2004. Esso era stato classificato, come peraltro tutti gli altri terreni del comparto, come ricadente in zona urbanistica C4 (zona di espansione residenziale da attuarsi a mezzo di piano di lottizzazione convenzionata). Successivamente ai fatti avvenuti nel 2006 (vedi par. 7.1) si riscontrò che il terreno, oltre altri, in realtà ricadeva in zona E3-2b agricola. Con la Variante approvata nel 2008 tutti i terreni ricadenti in zona agricola venivano stralciati dal piano di lottizzazione.



Attualmente pertanto il terreno risulta un'area libera a destinazione agricola così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (**all.to 8**). Esso ha una superficie catastale di are 3,64 ed è ubicato al confine sud della lottizzazione: ha forma rettangolare con lato corto sulla strada provinciale ed è prevalentemente pianeggiante.



010.2) LOTTIZZAZIONE [REDACTED]



La lottizzazione denominata "[REDACTED]", in località





S'Arriaxiu è ubicata a nord-ovest dell'abitato di S.Antioco. Si raggiunge percorrendo la via Regina Margherita verso nord per proseguire sino all'incrocio con la via Bolzano ed imboccare la stessa. Dopo per circa 200 metri si incontra una traversa a sinistra: percorrendola per circa 70 m. si svolta a destra e dopo circa 50 m. troviamo gli immobili ricadenti nella procedura. In particolare questi sono il lotti n. 6 e 5B. Nel primo insiste un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione, mentre nel secondo pure un fabbricato bifamiliare ma questo è ultimato e già occupato.

a) **LOTTO N. 6: Fabbricato su area fg. 9 mapp. 860, 879, 859**

Attualmente sull'area insiste un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato.

I due appartamenti sono tra loro identici per dimensioni ma in pianta speculari. Essi sono composti da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno, cucina, bagno al piano rialzato, tre camere da letto, bagno e due balconi al piano primo.

Il piano seminterrato è totalmente al rustico; mancano gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti, gli infissi, gli impianti, le scale di collegamento con l'esterno. Nei piani terra e primo sono già state realizzate tutte le tramezzature, gli intonaci, gli impianti idrico e elettrico e predisposizione per la climatizzazione. Mancano tutti i massetti, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni, le tinteggiature, gli infissi, tutte le finiture e gli accessori. I prospetti esterni e la copertura a tetto sono stati ultimati, mentre la sistemazione esterna è tutta da realizzare.

La superficie lorda di ogni singolo appartamento è pari a mq. 105 ca. oltre mq. 50 ca relativi al seminterrato e mq. 19 ca. relativi ai balconi.



Per quanto riguarda l'area cortilizia, facendo riferimento ai dati di progetto approvato, questa dovrebbe essere mq. 200 ca per ogni appartamento. Tuttavia per i motivi descritti nel successivo paragrafo n. 011.2.a, per l'impossibilità della individuazione reale della superficie del lotto, quasi certamente suddette aree cortilizie saranno differenti.

h) LOTTO N. 5/B: fg. 9 mapp. 929 subb. 3 e 4.

Su tale lotto, insiste un fabbricato bifamiliare con due piani fuori terra e uno seminterrato. Esso comprende due unità immobiliari distinte in catasto fabbricati al fg. 9 mapp. 929 subb. 3 e 4.

I due appartamenti sono tra loro identici per dimensioni ma in pianta speculari. Essi sono composti rispettivamente da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno, cucina, bagno al piano rialzato, tre camere da letto, bagno e un balcone al piano primo. Esiste inoltre un locale sottotetto accessibile con scala retrattile. La superficie lorda di ogni singolo appartamento è pari a mq. 130 ca. oltre mq. 60 relativi al seminterrato e mq. 6.50 ca. relativi ai balconi.

Di pertinenza degli appartamenti anche un'area cortilizia avente una superficie di mq. 320 ca. ciascuno.

Le finiture sono identiche per entrambi le unità; i pavimenti in piastrelle di gres a forma quadrata con battiscopa a corredo, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni sono con vetrocamera completi di persiane. I muri sono intonacati e tinteggiati. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. Nella unità distinta col sub. 4 nel soggiorno e nelle camere sono presenti impianti di climatizzazione a split, mentre copertura è installato un impianto di pannelli solari per la



produzione dell'acqua calda. I locali al piano seminterrato di entrambe le unità sono attualmente al rustico. Le aree esterne di pertinenza di ogni singola unità sono in parte destinate a verde, in parte coperte da un pergolato e in parte occupate dalla rampa di accesso al piano seminterrato. In particolare nell'immobile sub. 4, la parte alta della rampa è stata modificata per ricavare un posto auto coperto con una pergola alla quota della strada.



Lo stato conservativo degli immobili è decisamente buono.



i) TERRENO DISTINTO AL FG. 9 MAPP. 863 ARE 1.57.

Tale terreno ricade nella lottizzazione ed ha destinazione urbanistica C4 di espansione residenziale da attuarsi a mezzo di piano di lottizzazione convenzionata così come indicato nel C.D.U. allegato alla presente **(all.to 8)**. E' attualmente un'area libera e confina con strada di lottizzazione, con i lotti 3 e 4 e con altra zona edificabile C6. Ha forma rettangolare con lato corto sulla strada ed è perfettamente pianeggiante. Ha una superficie catastale di are 1,57.



010.3) TERRENO DISTINTO AL FG. 9 MAPP. 895 ARE 0,38.

Per tale terreno, a seguito di verifica dell'atto di stipula della Convenzione di Piano di lottizzazione edilizia (par. 05.3) , si è accertato che non ricade nella lottizzazione. Il Piano Urbanistico Comunale tuttora vigente lo indica ricadente in zona urbanistica vincolata a servizi S4 e in particolare parcheggi **(all.to 8)**. E' attualmente un'area libera e confina con strada di lottizzazione, con il lotto 7 della lottizzazione e con





restante zona C4. Ha forma di triangolo ed è perfettamente pianeggiante.

Ha una superficie catastale di are 0,38.

011) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE.

Da un confronto tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto riscontrato a seguito dei sopralluoghi di rito si sono riscontrate difformità edilizie.

011.1) LOTTIZZAZIONE [REDACTED]

a) LOTTO N. 1: Fg. 23 ex mapp. 779 – in Variante 863, 858, 861 di are 6.13

Come già detto nel paragrafo 07.1 tale lotto, a seguito di approvazione di Variante del piano di lottizzazione del 2008, ha subito una modifica di dimensioni e di sedime. La Concessione edilizia n. 45/2006 è stata rilasciata prima dell'approvazione di tale variante, per cui è riferita alla costruzione di un fabbricato unifamiliare sul lotto con riferimento agli standard urbanistici del piano di lottizzazione approvato nel 2004. La stessa risulta peraltro scaduta, ma comunque allo stato attuale non conforme ai nuovi parametri della Variante. In particolare la platea di fondazione, realizzata sulla base del progetto approvato prima della variante, ha presumibilmente una ubicazione errata perché riferita al vecchio lotto. E' possibile pertanto, salvo più precisi accertamenti e rilievi, che parte di questa ricada in area destinata a strada pubblica, e pertanto da rimuovere. Per il proseguo dei lavori, così come confermato dai tecnici del Comune, sarà necessario presentare un nuovo progetto per l'ottenimento di una concessione edilizia in adeguamento alla Variante di lottizzazione. Tali procedure potranno però essere avviate solo dopo





la stipula della nuova convenzione con il Comune sottoscritta dai lottizzanti.

b) LOTTO N. 3: Fg. 23 mapp. 823 sub. 1 e 2

Come già specificato in precedenza su di esso insiste un fabbricato in corso di costruzione. Da un confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto approvato è emerso che esistono alcune difformità edilizie.

In particolare queste comprendono alcune variazioni interne di tramezzatura e posizionamento di alcune porte. Per quanto riguarda la sagoma esterna essa è conforme al progetto approvato (**all.to 9**).

Per completezza si precisa che nell'accatastamento la sagoma del fabbricato non corrisponde con lo stato di fatto.

c) LOTTO N. 4: Fg. 23 mapp. 813 sub. 1 e 2

Da un confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto approvato è emerso che esistono alcune difformità edilizie. In particolare queste riguardano la sagoma dei parapetti dei balconi. Nel progetto approvato la parte frontale era prevista a forma curva, mentre è stata realizzata rettilinea.

All'interno gli immobili risultano sostanzialmente conformi al progetto approvato (**all.to 9**).

d) LOTTO N. 5: Fg. 23 mapp. 806 sub. 3, 4 e 5.

Da un confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto approvato è emerso che esistono difformità edilizie. Nel progetto approvato era previsto un fabbricato bifamiliare mentre in realtà sono state realizzate tre unità immobiliari (già descritte nel par. 010.1d). Sono stati pertanto modificati i prospetti, la distribuzione interna degli ambienti ed inoltre è stata realizzata una rampa di scale esterna che





collega il piano terra con l'appartamento al piano primo. Anche in questo caso i parapetti dei balconi hanno forma rettilinea anziché curva. La distribuzione interna degli ambienti è stata modificata rispetto alle previsioni di progetto (vedi schema attuale immobili **all.to 10**).

e) **LOTTO N. 6: Fg. 23 mapp. 810 subb. 1 e 2**

Da un confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto approvato è emerso che esistono alcune difformità edilizie. In particolare il fabbricato risulta ruotato di novanta gradi rispetto a come previsto in progetto approvato e la sua sagoma è planimetricamente speculare rispetto a quella indicata nella tavola 3 integrativa del progetto approvato. All'interno gli immobili risultano sostanzialmente conformi al progetto ad eccezione di qualche variazione di tramezzatura.

f) **LOTTO N. 7: Fg. 23 mapp. 809 subb. 1 e 2.**

Da un confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto approvato è emerso che esistono difformità edilizie. In particolare non risulta realizzato il piano seminterrato così come previsto nel progetto approvato. Per quanto riguarda la sagoma esterna e la distribuzione interna degli ambienti, questi risultano sostanzialmente conformi.

Tutte le difformità riscontrate nei lotti 3, 4, 5, 6, 7, rappresentano abusi edilizi. Da un incontro con in tecnici del comune è emerso che tali difformità, se conformi agli strumenti urbanistici, potrebbero essere regolarizzate ai sensi della L.R. n. 23 del 1985 art. 16, L.R. 47/1985 art.13, D.P.R. 380/2001 art. 36, presentando presso il Comune di S. Antioco domanda di richiesta di concessione in sanatoria con "accertamento di conformità". Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento degli oneri dovuti. Contestualmente potranno essere richieste le concessione





edilizie per il proseguimento e ultimazione dei lavori, in quanto quelle rilasciate sono ormai decadute.

Occorre precisare che quanto detto sarà possibile, anche in questo caso, solo dopo la stipula della nuova convenzione edilizia con il Comune di S. Antioco sottoscritta da tutti i lottizzanti.



011.2) LOTTIZZAZIONE [REDACTED]

a) LOTTO N. 6: Fabbricato su area fg. 9 mapp. 860, 879, 859

Da un confronto tra lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita si sono riscontrate difformità edilizie. Secondo quanto indicato nel planovolumetrico (**all.to 9**) del piano di lottizzazione il lotto sarebbe dovuto essere composto dai mappali 879 e 860 (**all.to 5**) aventi una superficie catastale di mq. 485 (fondiaria mq. 526), mentre nella concessione edilizia n. 58//2004 rilasciata dal Comune si indicava la costruzione del fabbricato bifamiliare su area distinta in catasto con i mappali 879, 860, 859. Il mapp. 859 sembrerebbe però non ricadere nella lottizzazione ed inoltre non è più di proprietà della ditta fallita in quanto alienata dalla stessa con atto di compravendita del 31.01.2007 trascritto il 01.02.2007 ai nn. 4309/3023 a favore della società Centro immobiliare e più s.r.l.

Per quanto riguarda il fabbricato, questo risulta sostanzialmente conforme al progetto approvato, ma ne risulta difforme la sua posizione (vedi planivolumetrico all.to 9) Esso infatti sarebbe dovuto sorgere all'interno del lotto identificato con i mappali 879 e 860 del fg. 9, ma in fase di costruzione è stato posizionato traslato di alcuni metri per cui ora sorge tra il mappale 860 e 859. Ciò è stato confermato anche dalle immagini satellitari della lottizzazione (**all.to 13**).



Sudette irregolarità, tenuto che, le opere sono state eseguite successivamente la data del 31.03.2003, ultima data utile per l'ultimazione delle opere abusive ai sensi del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella Legge 326 del 24.11.2003 sul condono edilizio, non possono essere sanate. Tuttavia, a seguito di un incontro con i tecnici del Comune di S. Antioco è emerso che lo stesso ufficio tecnico del Comune era già a conoscenza di alcune irregolarità progettuali che riguardavano anche altri lotti della lottizzazione. Sembrerebbe infatti che ci furono errori di rilievi topografici in fase di predisposizione del piano per cui la posizione di alcuni fabbricati e la superficie di alcuni lotti, ivi compreso quello di cui trattasi, sarebbe errata. Per la regolarizzazione di tali difformità, comprese quelle relative alla posizione degli ingressi al lotto 5B (vedi par. successivo), secondo i tecnici del Comune, potrebbe essere possibile se tutti i lottizzanti predisponessero una variante al piano di lottizzazione che prevedesse un riconfinamento del comparto per una nuova ridefinizione dei lotti e riattribuzione delle volumetrie. E' evidente pertanto che allo stato attuale non vi è certezza circa la reale possibilità di regolarizzare le difformità, per cui sarà necessario un preventivo parere favorevole del Comune..

a) LOTTO N. 5/B: fg. 9 mapp. 929 subb. 3 e 4.

Da un confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto approvato è emerso che esistono difformità edilizie. In particolare queste sono:

- 1) Nell'immobile identificato con il sub. 4, la rampa carrabile che conduce al seminterrato è stata modificata per ricavare un posto auto, coperto peraltro con un pergolato in canne, alla quota della strada.

Tale difformità, che rappresentano abusi edilizi, se conformi agli strumenti urbanistici, potrà essere regolarizzata ai sensi della L.R. n. 23



del 1985 art. 16, L.R. 47/1985 art.13, D.P.R. 380/2001 art. 36, presentando presso il Comune di S. Antioco domanda di richiesta di concessione in sanatoria con “accertamento di conformità”.

- 2) Gli ingressi al lotto nel progetto approvato erano previsti sul fronte della strada di lottizzazione. In realtà sono stati realizzati sul lato perpendicolare alla stessa strada a confine con il lotto 6. Sarebbe pertanto che per accedere al lotto 5B sia necessario attraversare il lotto 6.

Tale difformità rappresenta un abuso edilizio non sanabile pertanto si dovrà procedere al ripristino dei luoghi come da progetto approvato. Tuttavia potrebbe essere regolarizzato procedendo come per le irregolarità del lotto n. 6 precedente, ossia con una variante al piano di lottizzazione. Per quanto riguarda infine il fabbricato e la distribuzione interna degli appartamenti, questi risultano sostanzialmente conformi al progetto approvato

012) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Dovendo procedere alla stima dei beni, e quindi alla determinazione del valore venale degli immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U., ritiene adeguato procedere con due metodi differenti. Per quanto riguarda il fabbricato già ultimato sul lotto 5B nella Lottizzazione Centro immobiliare e più e le aree libere, si è ritenuto di operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato

Nella valutazione si è inoltre tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato..



Per quanto riguarda invece i lotti 3, 4, 5, 6, 7 della lottizzazione [REDACTED] e il lotto n. 6 [REDACTED], tenuto conto del fatto che i fabbricati che insistono su di essi sono ancora in corso di realizzazione, si è ritenuto di determinarne il valore considerando il più probabile costo di costruzione, ossia l'importo dei lavori eseguiti alla data del sopralluogo. Si è inoltre tenuto conto del valore del terreno, dello stato di conservazione della struttura e di ogni singola lavorazione.

Ai valori così determinato si è inoltre applicato un coefficiente correttivo che tiene conto di alcuni fattori che comprendono i costi e gli oneri per avviare tutte le procedure per poter ultimare le opere.

In particolare per quanto riguarda gli immobili ricadenti nella [REDACTED] occorrerà innanzitutto stipulare con il Comune di S. Antioco un nuova convenzione in virtù della Variante alla lottizzazione già precedentemente citata (par.07.1). Successivamente potranno essere presentate tutte le richieste per la regolarizzazione delle difformità edilizie, per l'ottenimento di nuove concessioni edilizie e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in quanto quelle già rilasciate sono ormai decadute.

Per quanto riguarda invece la lottizzazione [REDACTED] e più, occorrerà presentare una variante alla lottizzazione per regolarizzare le difformità edilizie ed urbanistiche. Successivamente potranno essere richieste nuove concessioni in sostituzione di quelle ormai decadute.

Occorre inoltre ribadire che, poiché vi è un margine di incertezza circa la reale possibilità di procedere come sopra descritto, prima di avviare qualsiasi procedimento occorrerà ottenere preventivamente un parere favorevole da parte degli uffici competenti del Comune di S. Antioco.



012.1) LOTTIZZAZIONE**a) TERRENO Fg. 23 mapp. 863 (lotto 1 parte)**

Superficie	Valore/mq.	coef. corr.	valore venale.
mq. 442	€ 50,00	0,85	€ 18.785,00

in c.t. € 19.000,00

b) LOTTO N. 3: Fg. 23 mapp. 823 sub. 1

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 110.000,00	0,85	€ 93.500,00

in c.t. € 94.000,00

c) LOTTO N. 3: Fg. 23 mapp. 823 sub. 2

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 110.000,00	0,85	€ 93.500,00

in c.t. € 94.000,00

d) LOTTO N. 4: Fg. 23 mapp. 813 sub. 1

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 110.000,00	0,85	€ 93.500,00

in c.t. € 94.000,00

e) LOTTO N. 4: Fg. 23 mapp. 813 sub. 2

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 115.000,00	0,85	€ 97.750,00

in c.t. € 98.000,00

f) LOTTO N. 5: Fg. 23 mapp. 806 sub. 3

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 110.000,00	0,85	€ 93.500,00

in c.t. € 94.000,00

g) LOTTO N. 5: Fg. 23 mapp. 806 sub. 4

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 75.000,00	0,85	€ 63.750,00

in c.t. € 64.000,00

h) LOTTO N. 5: Fg. 23 mapp. 806 sub. 5

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 58.000,00	0,85	€ 49.300,00



in c.t. € 49.000,00

i) LOTTO N. 6: Fg. 23 mapp. 810 sub. 1

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 107.000,00	0,85	€ 90.950,00

in c.t. € 91.000,00

j) LOTTO N. 6: Fg. 23 mapp. 810 sub. 2

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 104.000,00	0,85	€ 88.400,00

in c.t. € 88.000,00

k) LOTTO N. 7: Fg. 23 mapp. 809 sub. 1

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 92.000,00	0,85	€ 78.200,00

in c.t. € 78.000,00

l) LOTTO N. 7: Fg. 23 mapp. 809 sub. 2

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale
€ 92.000,00	0,85	€ 78.200,00

in c.t. € 78.000,00

m) TERRENO AGRICOLO: fg. 23 mapp. 764 di are 3.64.

Superficie	Valore/mq.	valore venale
mq. 364,00	€ 8,00	€ 2.912,00

in c.t. € 3.000,00

012.2) LOTTIZZAZIONE

a) LOTTO N. 6A: Fabbricato su area fg. 9 mapp. 860, 879, 859

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale in c.t.
€ 105.000,00	0,85	€ 89.250,00

in c.t. € 89.000,00

b) LOTTO N. 6B: Fabbricato su area fg. 9 mapp. 860, 879, 859

Costo di costruzione	coef. corr.	valore venale in c.t.
€ 105.000,00	0,85	€ 89.250,00

in c.t. € 89.000,00



c) **LOTTO N. 5/B: Fg. 9 mapp. 929 sub. 3**

Valore	coef. corr.	valore venale
€ 220.000,00	0,85	€ 187.000,00

d) **LOTTO N. 5/B: Fg. 9 mapp. 929 sub. 4**

Valore	coef. corr.	valore venale
€ 220.000,00	0,85	€ 187.000,00

e) **TERRENO EDIF. : Fg. 9 mapp. 863 di are 1,57**

Superficie	Valore/mq.	valore venale
mq. 157,00	€ 65,00	€ 10.205,00

in c.t. € 10.000,00

f) **TERRENO: Fg. 9 mapp. 895 di are 0,38**

Superficie	Valore/mq.	valore venale
mq. 38	€ 55,00	€ 2.090,00

in c.t. € 2.000,00

013) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I., per la fiducia accordatami, il sottoscritto rassegna la presente relazione, in ottemperanza al mandato conferitogli e ribadendo brevemente le conclusioni cui è giunto:

013.1) CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL FALLITO

La consistenza immobiliare della ditta fallita risulta essere composta dai seguenti beni:

013.1.1) IN COMUNE DI S. ANTIOCO: piena proprietà dei seguenti immobili ricadenti nella Lottizzazione Edilizia Convenzionata denominata

a) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 823 subb. 1 e 2, LOTTO 3.**

b) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare in corso





di costruzione distinto al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 813 subb. 1 e 2, LOTTO 4.**

c) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione distinte al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 806 subb. 3, 4, 5, LOTTO 5.**

d) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 810 sub. 1 e 2, LOTTO 6.**

e) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato in corso di costruzione distinte al catasto fabbricati **fg. 23 mapp. 809 subb. 1 e 2, LOTTO 7.**

f) **TERRENO** edificabile distinto in catasto al fg. 23 mapp. **863** (ex 779/A) di are 4.42.

g) **TERRENO** edificabile distinto in catasto al fg. 23 mapp. **864** (ex 779/B) di are 1.12.

h) **TERRENO** agricolo distinto in catasto al fg. 23 mapp. **764** (ex 733/B) di are 3.64.

013.1.2) IN COMUNE DI S. ANTIOCO: piena proprietà dei seguenti immobili ricadenti nella Lottizzazione Edilizia Convenzionata denominata “

a) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare (**LOTTO 5/B**) distinte al catasto fabbricati al Fig. 9 mappale **929 subalterni:**

3) **3**, cat. A/2 vani 7.

4) **4**, cat. A/2 vani 7.





b) **UNITÀ IMMOBILIARI** facenti parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione su area al Fg. 9 mappali 860 di ere 2.30 e 879 di are 2.5, **LOTTO 6.**

c) **TERRENO** edificabile distinto in catasto al fg. 9 mapp. **863** (ex 798/E) di are **1.57**

013.1.3) IN COMUNE DI S. ANTIOCO: piena proprietà del terreno destinato a parcheggi in loc. S'Arriaxiu distinto in catasto al fg. 9 mapp. **895** (ex 210/E) di are **0.38.**

013.2) PRECISAZIONI DI CARATTERE CATASTALE

Si conferma per brevità quanto già detto al paragrafo 04.

013.3) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONCERNENTI GLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO, TITOLI DI PROVENIENZA.

Si conferma per brevità quanto già detto al paragrafo 05.

013.4) PRELIMINARI DI VENDITA SUGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO.

Si conferma per brevità quanto già detto al paragrafo 06.

013.5) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si conferma per brevità quanto già detto al paragrafo 07.

013.6) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONCESSIONI EDILIZIE

Si conferma per brevità quanto già detto al paragrafo 08.



**013.7) STATO DEGLI IMMOBILI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Si conferma per brevità quanto già detto al paragrafo 09.

013.8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

Si conferma per brevità quanto già detto al paragrafo 010

013.9) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE.

Si conferma per brevità quanto già detto al paragrafo 011

013.10) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Il compendio immobiliare in capo alla società [REDACTED] è stato stimato complessivamente in Euro **1.508.000,00** così ripartiti:

013.10.1) IN COMUNE DI SANT'ANTIOCO, [REDACTED]

- 1) **TERRENO** edificabile ricadente in zona Urbanistica C4 (di espansione residenziale, da attuarsi a mezzo di piano di lottizzazione Convenzionata), distinto in catasto al **Fg. 23 mapp. 863** di mq. 442, facente parte del lotto n. 1

Valore Comm.le € 19.000,00

- 2) **LOTTO N. 3:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 823 sub. 1:** composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato; due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo, oltre area cortilizia di pertinenza



Valore Comm.le € 94.000,00

- 3) **LOTTO N. 3:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 823 sub. 2:** composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato; due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo, oltre area cortilizia di pertinenza;

Valore Comm.le € 94.000,00

- 4) **LOTTO N. 4:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 813 sub. 1:** composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo oltre area cortilizia di pertinenza

Valore Comm.le € 94.000,00

- 5) **LOTTO N. 4:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 813 sub. 2:** composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo oltre area cortilizia di pertinenza.

Valore Comm.le € 98.000,00



- 6) **LOTTO N. 5:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 806 sub. 3.** Composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo, oltre area cortilizia di pertinenza.

Valore Comm.le € 94.000,00



- 7) **LOTTO N. 5:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 806 sub. 4.** Composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, un soggiorno con angolo cottura, balcone, bagno e due camere da letto al piano rialzato oltre area cortilizia di pertinenza.

Valore Comm.le € 64.000,00



- 8) **LOTTO N. 5:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 806 sub. 5,** piano 1°. Composta da soggiorno con angolo cottura, balcone, bagno e due camere da letto oltre area cortilizia di pertinenza.

Valore Comm.le € 49.000,00



- 9) **LOTTO N. 6:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 810 sub. 1.** Composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da





letto, bagno e due balconi al piano primo oltre area cortilizia di pertinenza .

Valore Comm.le € 91.000,00



- 10) LOTTO N. 6:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 810 sub. 2.** Composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo, oltre area cortilizia di pertinenza.

Valore Comm.le € 88.000,00



- 11) LOTTO N. 7:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 809 sub. 1.** Composta da un soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo.

Valore Comm.le € 78.000,00

- 12) LOTTO N. 7:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **Fg. 23 mapp. 809 sub. 2.** Composta da un soggiorno con balcone, cucina, bagno al piano rialzato, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo.

Valore Comm.le € 78.000,00

- 13) TERRENO AGRICOLO** in loc. S'ega s'arena ricadente in zona Urbanistica E3-2B (zona agricola dove ammesse attività compatibili con gli usi





consentiti negli ambienti di tutela 2b.), distinto in catasto al **fig. 23 mapp. 764 di are 3.64.**

Valore Comm.le € 3.000,00



013.10.2) IN COMUNE DI SANT'ANTIOCO,



1) LOTTO N. 6A: Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione edificato su area distinta in catasto al **fig. 9 mapp. 860, 879, 859.** Composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno, cucina, bagno al piano rialzato, tre camere da letto, bagno e due balconi al piano primo, oltre area cortilizia di pertinenza.



Valore Comm.le € 89.000,00



2) LOTTO N. 6B: Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione edificato su area distinta in catasto al **fig. 9 mapp. 860, 879, 859.** Composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno, cucina, bagno al piano rialzato, tre camere da letto, bagno e due balconi al piano primo, oltre area cortilizia di pertinenza.



Valore Comm.le € 89.000,00



3) LOTTO N. 5B: Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare distinto al catasto fabbricati al **fig. 9 mapp. 929 sub. 3.** Composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno,





cucina e bagno al piano rialzato, tre camere da letto, bagno e un balcone al piano primo, oltre area cortilizia di pertinenza.

Valore Comm.le € 187.000,00



- 4) **LOTTO N. 5/B:** Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare distinto al catasto fabbricati al **fg. 9 mapp. 929 sub. 4.** Composta da un locale di sgombero al piano seminterrato, soggiorno, cucina e bagno al piano rialzato, tre camere da letto, bagno e un balcone al piano primo, oltre area cortilizia di pertinenza.

Valore Comm.le € 187.000,00

- 5) **TERRENO EDIFICABILE** [redacted], ricadente in zona Urbanistica C4 (di espansione residenziale, da attuarsi a mezzo di piano di lottizzazione Convenzionata), distinto in catasto al Fg. 9 mapp. 863 di are 1,57

Valore Comm.le € 10.000,00

- 6) **TERRENO** in loc. S'Arriaxiu,, Zona S4 (Parcheggi), distinto in catasto al Fg. 9 mapp. 895 di are 0,38

Valore Comm.le € 2.000,00

Quartu Sant'Elena giugno 2012

Il C.T.U

Ing. Paolo Lilliu



ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Copia verbale di nomina
- 2) Elenco sintetico delle formalità della Conservatoria dei RR.II.
- 3) Trascrizione sentenza di fallimento
- 4) Visure catastali
- 5) Estratti di mappa catastale
- 6) Frazionamenti n.500571/2008 e 70322/2007
- 7) Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) Copia Concessioni edilizie e elaborati grafici
- 10) Schema stato attuale lotto n. 5
- 11) Stralcio " ", relazione, delibere, planivolumetrico; Stralcio Variante, relazione; delibere, piani volumetrico.
- 12) Deliberazione C.C. c. 112/2011
- 13) Vista da satellite
- 14) Documentazione fotografica

**INDICE**

01) Premessa.....	Pag. 1
02) Svolgimento delle operazioni peritali.....	Pag. 2
03) Consistenza immobiliare del fallito.....	Pag. 3
04) Precisazioni di carattere catastale.....	Pag. 5
05) Trascrizioni e iscrizioni concernenti gli immobili ricadenti nel fallimento, titoli di provenienza.....	Pag. 6
06) Preliminari di vendita sugli immobili ricadenti nel fallimento.....	Pag. 28
07) Svolgimento delle operazioni peritali.....	Pag. 37
08) Data di edificazione degli immobili e concessioni edilizie.....	Pag. 41
09) Stato degli immobili e vincoli di natura condominiale.....	Pag. 43
010) Descrizione degli immobili ricadenti nel fallimento.....	Pag. 44
011) Conformità degli immobili alle licenze o conc. Edilizie.....	Pag. 53
012) Determinazione del valore commerciale degli immobili.....	Pag. 58
013) Conclusioni	Pag. 62

