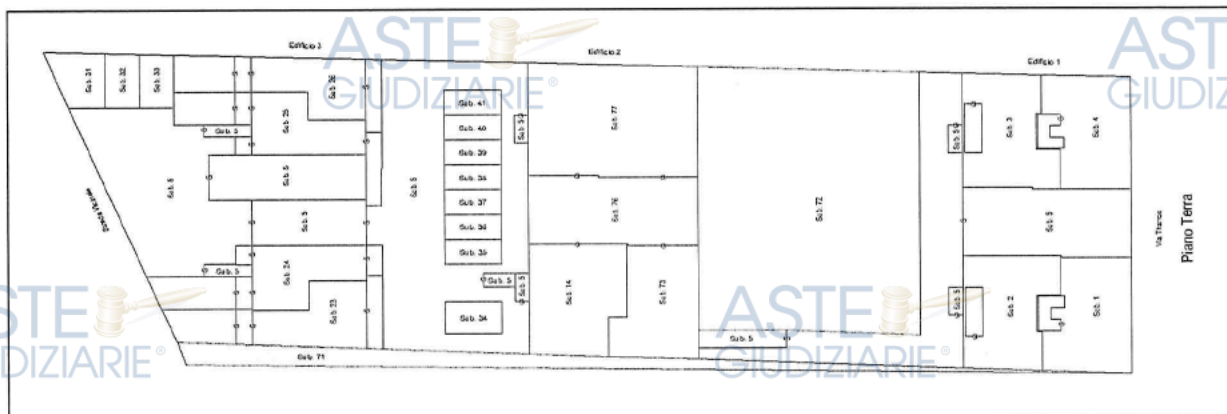


Oggetto: Stima sommaria di aree urbane site in Cabras, via Tharros 145.

Su incarico della "FALLIMENTO [REDACTED]", con sede in [REDACTED], via [REDACTED], Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED] il sottoscritto Geom. Luca Urrai, nato a Ginevra (Svizzera) il 28 aprile 1970, cod. fisc. RRU LCU 70D28 Z133B, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Oristano al n° 504, con studio tecnico in Ollastra alla via Lamarmora 38, con la presente elabora la seguente stima sommaria di aree urbane site in Cabras (OR) alla via Tharros civico 145.

Le aree urbane in oggetto sono individuate catastalmente alla Sezione A – Cabras, Foglio 65, particella 614, subalterno 71, cat. F/1 (area urbana di mq 79) e subalterno 72, cat. F/1 (area urbana di mq 512).

Esse sono intestate catastalmente alla [REDACTED], con sede in [REDACTED] (Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED])



L'immagine in alto rappresenta uno stralcio dell'Elaborato Planimetrico della particella 614 in oggetto, con evidenziati i subalterni 71 e 72.



La foto aerea inquadra il complesso immobiliare in oggetto (Ortofoto RAS 2010).

Confrontando la foto aerea con la planimetria del piano terra dell'elaborato planimetrico, appare evidente che l'area urbana di forma triangolare di cui al subalterno 71, rappresenta una striscia di terreno costituita probabilmente per compensare la non perfetta corrispondenza dello stato di fatto alla particella catastale originaria. Tale striscia però di fatto non esiste, essa infatti non è visibile nella foto aerea, per cui si può affermare che l'unità immobiliare di cui alla particella 614, subalterno 71, della superficie catastale di m² 79, rappresenta un immobile inesistente che andrebbe soppresso con una specifica pratica catastale di corretta rappresentazione delle u.i.u. della particella.

Il subalterno 72 è costituito da una porzione dell'area scoperta posta tra il corpo di fabbrica prospettante la via Tharros e il corpo di fabbrica posto al centro della particella 614. Esso è di fatto un'area di collegamento e di passaggio tra i suddetti corpi di fabbrica, parimenti al subalterno 5, che è correttamente classato quale BCNC (Bene Comune Non Censibile). Dal punto di vista urbanistico, considerato che nel complesso immobiliare è stata sfruttata pressoché tutta la volumetria disponibile, il subalterno. 72 ha di fatto una potenzialità edificatoria nulla e già rappresenta un'estensione del subalterno 5 e ad esso andrebbe accorpato con specifica pratica catastale se venisse acquisito dal condominio.

Le aree sopra descritte quindi non possono essere valutate applicando i correnti valori di mercato delle aree edificabili nell'abitato di Cabras, ma possono solo avere un valore simbolico per poter poi essere acquisite nella disponibilità condominiale del complesso immobiliare in oggetto. Al subalterno 71, considerato che di fatto non esiste, si può attribuire il valore di € 1,00; al subalterno 72, considerato che già rappresenta un'estensione del bene comune non censibile e che non ha potenzialità edificatorie, si può attribuire un valore di € 100,00.

Per quanto sopra detto, si può affermare che il valore di mercato delle aree urbane site in Cabras (OR) alla via Tharros civico 145, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione A – Cabras, Foglio 65, particella 614, subalterni 71 e 72, corrisponde a € 1,00 (diconsi euro uno e centesimi zero) per il subalterno 71 e a € 100,00 (diconsi euro cento e centesimi zero) per il subalterno 72.

Cabras, lì 18 giugno 2025.

IL TECNICO INCARICATO

Geom. Luca Urrai

Urrai Luca
Collegio dei Geometri
di OristanoGeometra
18.06.2025 11:46:49
GMT+02:00