

*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare



## Relazione Tecnica

**Fallimento n°31/2017**

**Luglio 2020**

**Il C.T.U.**

**Ing. Elisabetta Muntoni**



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI****Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa ai beni immobili e mobili inerenti il  
Fallimento n°31/2017 **“Sant’Angelo S.r.l. in liquidazione”**

**PREMESSE**

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

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



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

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

- b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;**
- 4) Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:**
- 1. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;**
  - 2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;**



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

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

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

- 10) **Effettui il CTU la stima di tutti gli impianti, arredi, attrezzature e, in generale, beni mobili di qualsiasi natura di proprietà della fallita.**
- 11) **Accerti il valore del costo di costruzione dell'Hotel Antas in capo alla procedura fallimentare.**



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---



---

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

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

Risultano infatti confusi alcuni passaggi di proprietà su alcuni immobili tra le società Ulivi s.r.l., Sant'Angelo s.r.l. ed il Comune di Fluminimaggiore; a ciò si aggiungano le scarse informazioni ottenute da parte della società fallita sui chiarimenti richiesti in merito alle risultanze sulla consistenza immobiliare, in particolare sugli immobili identificati ai Lotti n°8-9-10-11:

**Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni denominati "Villa Alice" siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, catastalmente così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 15, cat. fabbricato rurale, di mq 1.265;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 14 sub. 2, cat. A/2 - proprietà 1/1**

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

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



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

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

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 29 sub. 1, cat. B/7;

N.C.T. Foglio 509, particella 282, ex 158 ex 42, di mq 22.886 con annesso fabbricato non inserito nella banca dati catastale.

Dalla consistenza della particella 282 è stata detratta la futura area di pertinenza del Lotto 7 pari a 500 mq da attribuire con frazionamento;

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

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

#### **NOTE E PRECISAZIONI SUI SINGOLI LOTTI**

**Lotto 8)** Il Lotto è costituito dal fabbricato storico denominato “**Villa Alice**” ricadente sul terreno identificato al N.C.T. foglio 506 particella 15 della S. Angelo s.r.l.; la villa è in continuità strutturale con il complesso immobiliare della società Ulivi S.r.l., pur essendo catastalmente distinta e definita.

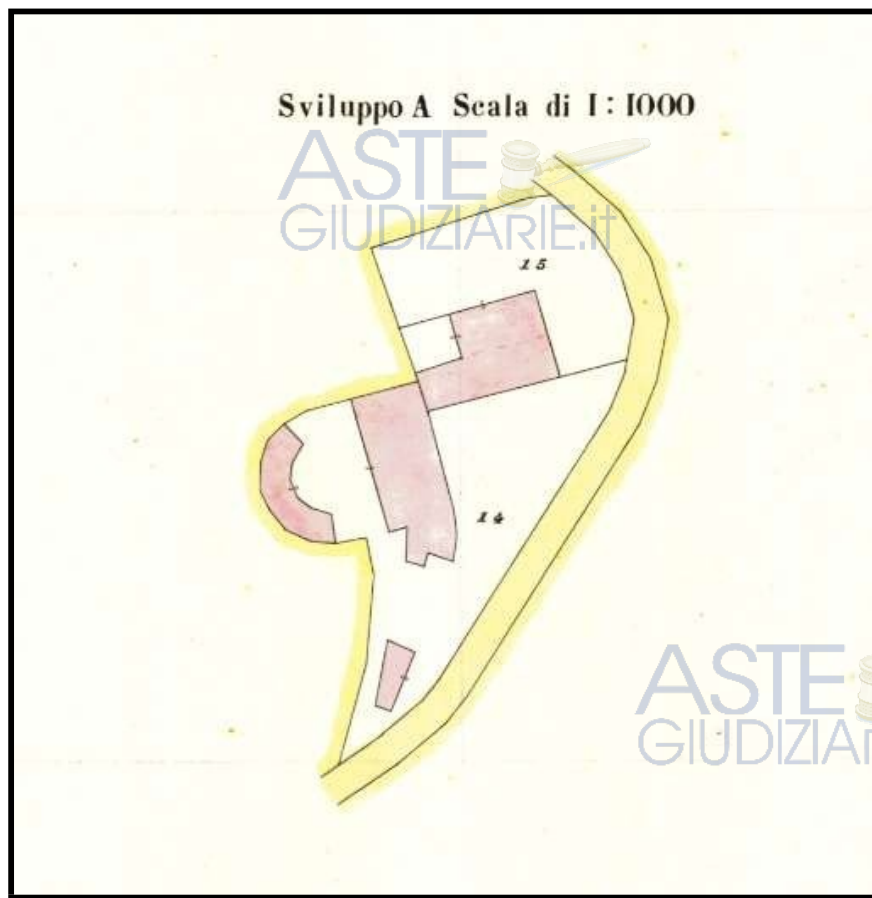
La scrivente precisa che dalle mappe di impianto si osserva che originariamente le particelle su cui insisteva l'intero fabbricato storico erano i nn°14 e 15; la particella n°14 venne frazionata nelle particelle nn°117, 118 e 119; successivamente le particelle n° 117 e 119, sulle quali



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

ricade una parte del fabbricato storico, vennero ceduti alla società Ulivi s.r.l. che ancora oggi le detiene, mentre la particella n°119 fu ceduta al Comune. La particella 15, sulla quale ricade una parte della storica “**Villa Alice**”, non è mai stato oggetto di frazionamenti e/o di permutate ed è ancora presente nella consistenza della società in oggetto e tale e quale nella banca dati catastale. La particella 15 è stata, tra l’altro, oggetto dell’atto di conferma catastale a firma del Dott. De Magistris “**Atto di Conferma e integrativo trascritto il 06/12/2004, Reg. Generale 44737, Reg. Particolare 30677 – Rif. Trascrizione del 1991 Reg. Particolare 8030, Notaio Dott. Carlo Mario De Magistris del 18/11/2004**”. Sulla Villa Alice è attualmente pendente un vincolo monumentale della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di prossima applicazione.

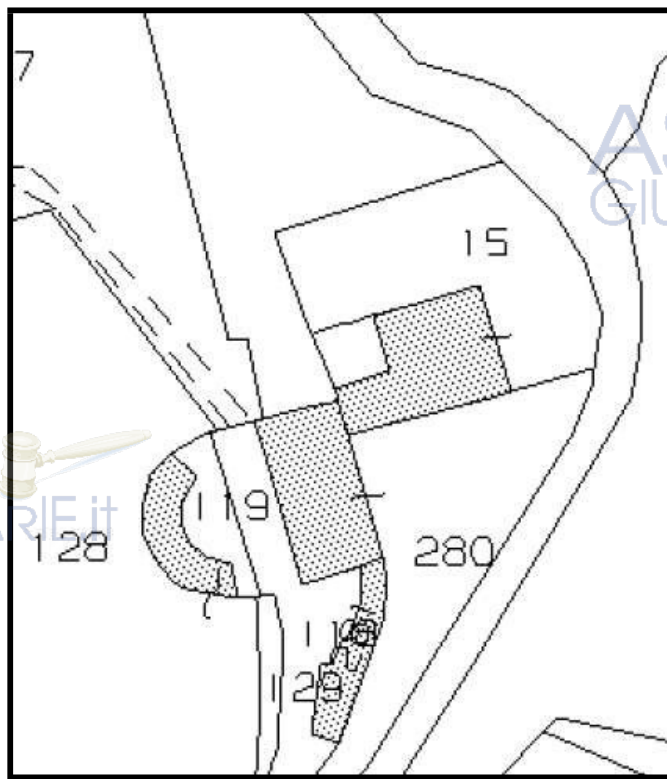


**Mapa di impianto catastale: mappali 14 e 15 “Villa Alice”**



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773



### Situazione catastale attuale: mappale 15 "Villa Alice"

**Lotto 9)** Il Lotto è costituito dal fabbricato identificato al N.C.E.U foglio E9 particella 27 sub 7 catastalmente è intestato a S'Angelo s.r.l. ma è edificato su un mappale di proprietà degli Ulivi S.r.l., è stato identificato dalla scrivente come una residenza edificata nel mappale n°262. Tale immobile, pur insistendo su un mappale della società Ulivi s.r.l., è tra gli immobili elencati nell'atto di conferma e integrazione del 2004, **"Atto di Conferma e integrativo trascritto il 06/12/2004, Reg. Generale 44737, Reg. Particolare 30677 - Rif. Trascrizione del 1991 Reg. Particolare 8030, Notaio Dott. Carlo Mario De Magistris del 18/11/2004"**, in favore della S. Angelo.

Poiché l'immobile risulta occupato, L'Istituto di Vendite Giudiziarie è stato incaricato del suo rilascio che al momento risulta ancora sospeso a causa dell'emergenza Covid - 19 e di conseguenza per il presente lotto sarà necessaria **un'integrazione di perizia futura.**





*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

**Lotto 10)** Per il Lotto si specifica quanto segue: si tratta di due fabbricati che insistono sulla particella 282 di proprietà della fallita e sono risultati assenti, tanto nella banca dati comunale, quanto in quella catastale, pur essendo chiaramente individuabili sul posto:

✓ **Lotto 10 a):** Particella 282 di consistenza 20.886 mq con magazzino rurale, non ancora nella disponibilità del fallimento, **sarà oggetto di una integrazione di perizia futura,**

✓ **Lotto 10 b):** chiesa degli Angeli Custodi, con area di pertinenza di circa 2.000 mq detratta dalla particella 282 per l'accesso al sito, identificata al N.C.E.U. al Foglio 509 particella 29 sub 1, è oggetto della presente relazione tecnica, poiché l'accesso è stato reso possibile dalla Curia di Iglesias che era nel possesso delle chiavi per via delle manifestazioni religiose che si svolgono annualmente.

**La "Chiesa degli Angeli Custodi" edificata sulla particella 282 e tutelata ai sensi dell'art. 49 delle NTA del P.P.R., pur non essendoci ancora un vincolo monumentale.**

**Lotto 11)** Per quanto riguarda il fabbricato individuato dal Lotto ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 509 particella 265, costituito da un casa rurale con terreno circostante e ricadente nel terreno su cui è stato edificato l'albergo Antas Hotel descritto al Lotto 2 del primo stralcio di perizia di aprile 2019, la scrivente non ha potuto ispezionarlo in quanto chiuso con recinzione metallica e catena con lucchetto. **Tale immobile quindi sarà oggetto di una integrazione di perizia futura.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

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

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



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 6, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 7, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 8, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 9, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 10, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 11, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 16 sub. 1, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 29 sub. 2, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 32, cat. C/6 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

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

Alcuni di questi immobili risultano, ad oggi, di proprietà di terze persone, poiché venduti dalla società Ulivi S.r.l., società con la quale la Sant'Angelo s.r.l. negli anni ha effettuato delle permutate; essendo la situazione catastale estremamente confusa ed incompleta, attualmente non è possibile comprendere se i trasferimenti effettuati dalla società Ulivi S.r.l. siano corretti o se a monte vi siano degli errori che abbiano inficiato la bontà degli atti.

**Per poter dare quindi soluzione definitiva al problema sarà necessario risolvere tutti i problemi catastali legati allo storico immobiliare, con il necessario supporto dei professionisti che hanno a suo tempo curato gli accatastamenti di alcuni fabbricati ed di un geometra di fiducia della procedura particolarmente esperto nelle pratiche catastali.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

Alcuni immobili di cui all'elenco precedente infatti, hanno degli identificativi catastali ma nella banca dati dell'Agenzia del Territorio non risultano esistenti, mentre la prassi prevede che un identificativo catastale corrispondente ad un immobile o è ancora in essere o è stato soppresso originando degli altri dati, cosa che in questi casi non si è verificata. In allegato al primo stralcio di perizia dell'aprile 2019 (**Vol. A**) è riportata la relazione ipocatastale redatta Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipoctastali a cui si rimanda per i dettagli.

Fatte queste premesse, il presente stralcio di perizia si riferisce alla stima dei beni di cui al **Lotto 8** – Villa Alice ed al bene di cui al **Lotto 10 b)** – Chiesa degli Angeli Custodi, che è stato possibile visionare e rilevare da parte della scrivente, assistita dal suo collaboratore Ing. Marco Dettori, poco prima dell'emergenza sanitaria Covid – 19. I beni di cui al Lotto 9, Lotto 10 a) e Lotto 11 saranno oggetto di un'integrazione futura, quando l'IVG renderà disponibile l'accesso.

### **IDENTIFICAZIONE BENI**

Oggetto del presente stralcio di relazione tecnica sono esclusivamente due immobili identificati al lotto n°8 e lotto n° 10 b):

### **COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE**

**Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni denominati "Villa Alice" siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, così catastalmente identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 15, cat. fabbricato rurale, di mq 1.265;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 14 sub. 2, cat. A/2 - proprietà 1/1.**



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

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

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 29 sub. 1, cat. B/7: Dalla consistenza del mappale 282 è da detrarre la futura area di pertinenza del Lotto 10 b pari a 200 mq da attribuire con frazionamento;**

**In merito al quesito n°2**

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

La risposta al presente quesito è stata già data nel primo stralcio di perizia dell'aprile 2019 al quale si fa integrale riferimento.

**In merito al quesito n°3**

**Accerti, ancora:**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

**In merito al quesito n°8**

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

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

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI****COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE**

**Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni denominati "Villa Alice" siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 15, cat. fabbricato rurale, di mq 1.265;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 14 sub. 2, cat. A/2 - proprietà 1/1.**

La villa fu costruita alla fine dell'800 dall'ing. l'ingegnere Paolo Boldetti; appartenuta all'impresa mineraria Sant'Angelo, di proprietà della famiglia del pittore Amedeo Modigliani, si divide su di tre livelli ad oggi inaccessibili visto lo stato di degrado e di abbandono in cui si trova l'immobile. Negli anni del suo massimo splendore è stata meta di villeggianti dell'alta borghesia italiana, tra cui il re Vittorio Emanuele III e sua moglie. La Villa è inserita nel Borgo storico di S'Angelo sorto verso il 1700. Fa parte della Villa anche la masseria, ad essa adiacente ed in continuità strutturale con la stessa villa, complesso di stalle ed edifici connessi all'attività agricola svolta dai proprietari. La Masseria è di proprietà degli Ulivi s.r.l.



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

Con riferimento all'allegato fotografico **(All. 1)**, la villa ha diversi ingressi: un ingresso principale pedonale dalla Strada Statale n°126 **(Foto da n°1 a n°3)** nella particella 15 ed un ingresso dal cortile posteriore sulla particella 280 questa di proprietà della società Ulivi S.r.l. **(Foto da n°4 a n°7)**:



### **Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale**

L'accesso al piano terra è possibile dall'ingresso secondario, da cui si accede ad un atrio ed alla cucina. Lo stato di degrado strutturale non consente di accedere oltre nell'immobile, per prendere visione della restante parte del piano terra e degli altri piani.

L'immobile è stato per anni lasciato all'incuria del tempo e di vandali. Sulla villa è pendente un vincolo monumentale da parte della Soprintendenza che, al momento, non è ancora stato decretato; è invece presente un vincolo paesaggistico in base alla parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.





*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

Non potendo accedere oltre all'interno per motivi di sicurezza, ci si è limitati all'esecuzione di un esaustivo rilievo fotografico dall'esterno **(Foto da n°8 a n° 23)** ed al rilievo planimetrico sempre esterno **(All. 2)**. **Le parti retinate indicano che l'interno non è stato visionato per i problemi di sicurezza sopra menzionati.**

Dal punto di vista costruttivo la villa è edificata con struttura in muratura portante in pietrame in pessimo stato di manutenzione, con infissi in legno e solaio di interpiano in legno. Gli impianti, risalenti all'epoca dell'edificazione, sono pressoché inesistenti.

La villa, come già detto, è in continuità strutturale con la parte edificata nella particella 280 e di proprietà degli Ulivi S.r.l., anche se dal punto di vista catastale risulta ben definita.

E' presente nella banca dati catastale anche la planimetria dell'immobile del 1940, riportata in allegato **(All. 3)**. Si segnala che detta planimetria non riporta tutto l'edificato ma solo una parte di esso.

La villa, insieme ai fabbricati ad essa adiacenti di proprietà Ulivi S.r.l., è stata oggetto della presentazione di un progetto per il recupero a struttura ricettiva, di cui alla Concessione Edilizia n°72/2005.

Il progetto, approvato ma mai realizzato, riporta la suddivisione interna attuale della parte di Villa di cui al Lotto n°8, nei suoi tre livelli **(All. 4)**.

Poiché non è stato possibile verificare fisicamente l'effettiva consistenza della parte di immobile facente parte del fallimento S'Angelo s.r.l. e poiché dalla mappa catastale l'immobile sembra più esteso rispetto alla planimetria catastale di primo impianto del 1940, effettuando una sovrapposizione tra fabbricato inserito nella mappa catastale, quello



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

rilevato dalla scrivente dall'esterno e la progettazione presentata dagli Ulivi S.r.l. **(All. 5)** per la realizzazione dell'albergo, si è risaliti alla consistenza attuale della villa di appartenenza del fallimento come riportata nella relativa planimetria allegata **(All. 3)**.

La parte di masseria appartenente agli Ulivi S.r.l. non è associata ad una planimetria catastale che possa essere d'ausilio alla comprensione del confine tra le due proprietà.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile rilevata sul posto, seppur sommariamente dall'esterno e sovrapponendo la mappa catastale al progetto presentato per capirne la consistenza **(All. 3)**, è pari a **1.065,46 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

<b>Calcolo superficie commerciale</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. eq. (mq)</b>
<b>Piano Terra</b>			
<b>Abitazione</b>	398,97	1,00	355,27
<b>Area di pertinenza esterna</b>	866,03	0,10	86,60
<b>Piano Primo</b>			
<b>Abitazione</b>	364,61	1,00	364,61
<b>Piano Mansarda</b>			
<b>Abitazione</b>	258,98	1,00	258,98
<b>Sommano</b>			<b>1.065,46 mq</b>

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Come spiegato, la villa è stata edificata nella fine dell'800 e non esiste alcuna progettazione approvata.

Il primo atto ufficiale è la planimetria di primo impianto al Catasto datata 1940. Inoltre dalle foto storiche, i voli aerei del 1954-1955 riportano



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

l'esistenza della villa, anche se non è possibile capire quali superfetazioni fossero presenti all'epoca.



**Volo aereo 1954-1955**



**Volo aereo 1968**

La scrivente non ha potuto accedere all'interno per verificare la rispondenza effettiva dello stato di fatto con la planimetria catastale.



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

Confrontando lo stato attuale presentato nel 2005 dagli Ulivi s.r.l. per l'ottenimento della Concessione Edilizia n°72/2005 con la planimetria catastale del 1940, si osservano alcune differenze:

- ✓ **Aperture di varchi nella muratura presenti nello stato di fatto;**
- ✓ **Collegamento con altri vani non presenti nella planimetria catastale del 1940;**
- ✓ **Una parte in ampliamento al primo piano prospiciente la corte interna;**
- ✓ **Collegamento con altri vani non presenti nella planimetria catastale del 1940 al primo piano;**
- ✓ **Collegamento con altri vani non presenti nella planimetria catastale del 1940 nella mansarda e apertura di varchi nella muratura.**
- ✓ **Presenza di due locali con accesso diretto dall'area esterna di pertinenza non presenti nella planimetria catastale,**

Poiché non si ha modo di stabilire in quale epoca siano state realizzate effettivamente le modifiche e poiché i materiali usati per gli ampliamenti sono dello stesso tipo dei quelli usati nell'impianto originario ed infine, poiché dalle foto storiche già nel 1968 si osserva che l'assetto del complesso Villa Alice - Masseria era già ben definito, **la scrivente ritiene che le opere presenti e differenti rispetto alla planimetria catastale del 1940 siano state eseguite comunque prima del 1967.**

In ogni caso sarà necessario adeguare la planimetria catastale attuale presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio.



**Dott. Ing. Elisabetta Muntoni**

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

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

***“ART.22.3.1.1 – SOTTOZONA F1.2- “Borgo Sant’ Angelo”***

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

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

**PRESCRIZIONI**

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

- ✓ il mantenimento dell’assetto storico della viabilità e delle infrastrutture presenti (sia spazi pubblici che privati), dei caratteri architettonici e*



**Dott. Ing. Elisabetta Muntoni**

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

*tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;*

- ✓ *preservare la connotazione originaria agricola del borgo; a tal fine dovranno essere favorite e incentivate le funzioni connesse alle attività agricole;*
- ✓ *prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un'attività agricola;*
- ✓ *fornire adeguati indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e, qualora necessari, per gli interventi di nuova edificazione, che comunque dovranno essere limitati esclusivamente a costruzioni di supporto agli edifici esistenti (servizi destinati alle strutture a funzione produttiva o residenziali).*

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

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

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

## **COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE**

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

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 29 sub. 1, cat. B/7 con annessa area di pertinenza esterna di 2000 mq detratta dal mappale 282.**



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

Il fabbricato di cui al lotto 10 b) è rappresentato dalla Chiesa degli Angeli Custodi e ricade anch'essa nel Borgo S'Angelo a breve distanza dal Lotto 8.

Il borgo di Sant'Angelo è un agglomerato urbano costituito da poche abitazioni, nato in concomitanza con l'abitato di Fluminimaggiore nei primi anni del 1700 ad opera dei nobili Gessa - Asquer.

Inizialmente era un centro dedito all'attività agro-pastorale e successivamente, nella seconda metà del XIX secolo, viene convertito in un centro per il taglio e la carbonizzazione del legname.

Sorgono in questo periodo antiche case padronali e viene realizzata anche la Chiesetta degli Angeli Custodi a tre navate, particolare per il campanile a vela.

**La chiesa è tutelata dall'art. 49 delle NTA del P.P.R., oltre al vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del Codice dei beni Culturali; è inoltre pendente anche il vincolo monumentale ai sensi della parte seconda del Codice dei beni Culturali.**

E' edificata sulla particella 282 che ospita anche altri fabbricati di proprietà della procedura.

La chiesa si erge su una collina ed è accessibile frontalmente da un portone antico in legno che immette nelle tre navate **(Foto da n°24 a n° 33).**

La struttura è realizzata con struttura portante in muratura di pietrame, soffitto in legno con coppi sulla copertura. Il pavimento, di recente riammodernato, è in cotto, l'interno è intonacato e tinggiato di bianco. Lo stato di manutenzione può definirsi sufficiente, questo grazie alle opere di manutenzione svolte dalla curia di Iglesias.



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

Nella parte posteriore è ricavata una sagrestia, alloggio del parroco, in cui è presente una cucina - soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. Lo stato di manutenzione di questa parte di immobile è invece scarso, la copertura è fatiscente, si segnalano infiltrazioni idriche etc **(Foto da n°34 a n° 42)**. Il bagno invece è stato ammodernato in tempi recenti, è piastrellato fino ad un'altezza di 2,00 m con piastrelle bianche 20 cm x 20 cm, è dotato di lavabo, doccia, bidet e vaso, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Nel retro della chiesa è presente una vasca Imhoff dei servizi igienici **(Foto n°43)**. La scrivente ha effettuato il rilievo dell'immobile riportato in allegato **(All. 6)**, dal quale si evince che la superficie lorda dell'immobile è pari a **152,74 mq.**

Catastalmente, per l'immobile in oggetto, è presente l'inserimento nella banca dati del catasto fabbricati, ma non è disponibile la planimetria catastale. La scrivente ha effettuato anche accesso agli atti all'Agenzia del Territorio per verificare la presenza della planimetria di primo impianto non riscontrando però alcun atto. Era stato fatto un accatastamento d'ufficio dall'Agenzia senza alcun schema allegato dai tecnici **(All. 7)**. Pertanto la situazione catastale deve essere aggiornata con anche il tipo mappale.

Si precisa che la chiesa sorge nella maggior particella 282 che ospita indistintamente anche altri immobili di proprietà della procedura. Si dovrà pertanto procedere all'istituzione di una servitù di passaggio sulla particella 282 o in alternativa, prevedere il frazionamento di una porzione di particella 282 di circa 2.000 mq che dalla strada comunale nella particella 159 consenta l'accesso alla chiesa e la sosta dei pellegrini nell'area circostante. **Questa alternativa è quella suggerita dalla scrivente.**





*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Come spiegato, la chiesa è stata edificata nel 1700 e non esiste progettazione approvata. Non ci sono planimetrie catastali nell'archivio dell'Agenzia del Territorio che attestino lo stato di fatto. Dall'analisi delle foto storiche, i voli aerei del 1954-1955 riportano l'esistenza della chiesa.



**Volo del 1954-1955**



**Volo del 1968**

Non sono stati rinvenuti presso l'archivio Comunale progetti delle ristrutturazioni che, in un passato recente, sono state eseguite (bagno nel locale sacrestia, pavimentazioni etc), mentre è stata presentata una pratica



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

SUAPE del 16 agosto 2019 per il rifacimento del manto di copertura della Chiesa Campestre, regolarmente autorizzata dalla Curatela e fornita alla scrivente dal Direttore dei Lavori Geom. Balocco, nel quale viene rappresentato lo stato di fatto della chiesa e della sacrestia come attualmente si presenta **(All. 9)**. Si ritiene pertanto che la struttura della chiesa, la disposizione degli infissi e la suddivisione degli ambienti interni risalga all'impianto originario e che non siano stati modificati dal 1967 ad oggi.

#### **In merito al quesito n°4**

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

#### **• CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI**

##### **CRITERIO DI STIMA**

**Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni denominati "Villa Alice" siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S'Angelo, così catastalmente identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 15, cat. fabbricato rurale, di mq 1.265;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 14 sub. 2, cat. A/2 - proprietà 1/1.**



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

## **COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

Trattandosi di un bene voluttuario, con pregi storici, artistici e paesistici rientra nelle valutazioni di quei beni immobili particolari che esulano dalla norma per tipicità connessa a rilevanti pregi artistici, storici e paesistici. Immobili simili infatti non trovano riferimenti nel mercato immobiliare essendo avulsi dalla legge economica della domanda e dell'offerta per cui non si riscontrano dati comparativi nel mercato immobiliare. Il criterio di stima va quindi inquadrato seguendo il criterio di stima a valore di riproduzione deprezzato scisso nei suoi elementi costruttivi: area di sedime e costo deprezzato della costruzione.

A tale valore, va operata per particolari pregi storici ed artistici una maggiorazione del 20%, come determinato da dati di letteratura.

Il valore della riproduzione deprezzata, scisso nei suoi elementi costitutivi, è così determinato:

- ✓ Area di sedime (1.265 mq su cui insistono 3.697 mc). Si valuta seguendo il criterio sintetico più ricorrente che consiste nel determinare il più probabile valore dell'area quale aliquota percentuale sul valore del fabbricato presunto nuovo, analizzato in base alla sua realtà volumetrica ed ai costi reali attuali non incrementati per i pregi storici. Come aliquota di incidenza si assume il **10%**, in considerazione dell'elevata consistenza volumetrica del fabbricato (circa il 3 mc/mq).
- ✓ Costo di riproduzione deprezzato della costruzione. Deve essere riferito alla sola parte del corpo di fabbrica visto nelle sue voci strutturali recuperabili, espressa in aliquota percentuale di incidenza sul costo pieno a nuovo da cui vanno tolte le aliquote



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

percentuali di degrado per vetustà fisica e obsolescenza tecnica e funzionale.

Il costo a nuovo lo si rileva dal prezziario DEI in caso di nuova edificazione di una villa singola di pregio e pari a **1.553,00 €/mq**.

Poiché in tale costo è ricompresa anche l'incidenza dell'area, ritenuta nell'aliquota percentuale del 12%, va tolta per avere il giusto riferimento al solo costo della costruzione:

Costo della sola costruzione = 1.553,00 €/mq x 0,88/3 mc/mq = 455,55 €/mc.

Stabilita nel **15%** l'incidenza delle strutture recuperabili (fondazioni e parte delle strutture verticali); stabilito un valore residuo delle strutture recuperabili desunto dal costo a nuovo al netto del degrado per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale pari a 15%, visto che l'immobile ha oltre un secolo:

<b>Età del fabbricato</b>	<b>Vetustà</b>	<b>Obsolescenza tecnica e funzionale</b>	<b>Coeff applicabile sul costo a nuovo</b>
<b>0</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>5</b>	3,50	0,00	<b>3,50</b>
<b>10</b>	8,50	0,00	<b>8,50</b>
<b>20</b>	15,00	15,00	<b>30,00</b>
<b>30</b>	23,00	18,00	<b>41,00</b>
<b>40</b>	25,00	21,00	<b>46,00</b>
<b>50</b>	28,00	24,00	<b>52,00</b>
<b>60</b>	32,00	27,00	<b>59,00</b>
<b>70</b>	37,00	30,00	<b>67,00</b>
<b>80</b>	42,00	33,00	<b>75,00</b>
<b>90</b>	43,00	35,00	<b>78,00</b>
<b>100</b>	45,00	40,00	<b>85,00</b>

Si ottiene così il valore unitario residuo delle strutture esistenti e recuperabili e pari a = 455,55 €/mc x 0,15 x 0,15 = 10,25 €/mc



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

A questo punto si valuta il valore del fabbricato a nuovo senza pregio artistico, valutando come volume utile il 75% di quello esistente:

**Valore** fabbricato a nuovo = 455,55 €/mc x 2.773,38 mc = **1.263.404,01 €**

a cui si applica la maggiorazione del 20% per il valore storico e artistico:

**Valore** fabbricato nuovo con pregio artistico = **1.516.084,82 €**

Questi valori ci occorrono per la valutazione dell'area di sedime ed area cortilizia esterna; infatti avendo stabilito il 10% l'incidenza dell'area, si ottiene che il valore teorico dell'area sia quindi pari a 126.340,40 € che per la superficie di 1.265 mq danno un valore unitario pari a **99,87 €/mq**.

In definitiva, il valore del fabbricato nello stato in cui si trova senza pregi storici sulla base del Volume utile (pari al 75% di quello determinato sommariamente) attuale è quindi

Valore attuale fabbricato = 2.773,38 mc x 10,25 €/mc = **28.427,15 €**

a cui si aggiunge il valore dell'area

Valore area = **126.340,40 €**

da cui si ottiene il valore complessivo immobile senza pregi:

**Valore** attuale immobile = **154.766,99 €**

a cui si applica la maggiorazione del 20% per il valore storico e artistico:

**Valore** attuale immobile con pregio artistico = **185.720,39 €**

**arrotondato a: Valore** attuale immobile artistico = **185.700,00 €**.

**+ VALORE DI TRASFORMAZIONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

Una ulteriore ipotesi di stima prevede la trasformazione del bene in albergo. Tale ipotesi risulta fattibile poiché nella previsione dell'approvando PUC per il borgo S. Angelo sono dettate le seguenti prescrizioni:

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

*prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un'attività agricola; ”*

La formula da applicare è la seguente:

$$V_m = V'_m \times 1/q^n$$

Dove:

$$V'_m = (V_t - K) \text{ con}$$

$V_t$  valore del bene trasformato e  $K$  probabile costo per la trasformazione.

$1/q^n$  = formula dello sconto connessa al tempo necessario per avere inizio la redditività del bene.

Per calcolare  $V_t$  si moltiplica la superficie commerciale per l'ipotetico valore a nuovo di un immobile simile. L'assunzione di tale valore unitario è complesso nel caso in esame data la scarsità di dati di comparazione nella zona in esame e soprattutto vista la natura storico artistica e peculiare del bene stesso.

Analizzando i prezzi di Fluminimaggiore e della vicina Iglesias, la scrivente ritiene probabile che il valore a nuovo del fabbricato potrebbe attestarsi su **1.400,00 €/mq**.

Pertanto, il valore del fabbricato nuovo sarebbe

$$V_t \text{ fabbricato trasformato} = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 1.065,46 \text{ mq} = 1.491.644,00 \text{ €}$$



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

Per valutare il costo di trasformazione, la scrivente ha adottato il costo medio a stanza di realizzazione di un albergo di piccole dimensioni, ottenuto dal prezziario DEI (Maggioli editore 2014) stimato pari a **65.780,00 €/stanza**. Valutato che nell'immobile si possono ricavare 15 stanze avremo che il costo di trasformazione di un albergo simile è pari a:

$$C_{\text{trasf}} = 65.780,00 \text{ €/stanza} \times 15 \text{ stanze} = \mathbf{986.700,00 \text{ €}}$$

Dividendo per la superficie dell'immobile e, considerato l'attuale stato precario di manutenzione delle strutture esistenti, applicando una necessaria maggiorazione del 35%, avremo un costo di trasformazione unitario pari a:

$$C_{\text{trasfunit}} = 986.700,00 \text{ €} : 1.065,46 \text{ mq} \times 1,35 = \mathbf{1.250,21 \text{ €/mq}}$$

Si valuta quindi che il costo di trasformazione sia

$$K = 1.250,21 \text{ €/mq} \times 1.065,46 \text{ mq} = \mathbf{1.332.045,00 \text{ €}}$$

Applicando quindi la formula iniziale

$$V'_m = V_t - K = 1.491.644,00 \text{ €} - 1.332.045,00 \text{ €} = \mathbf{159.599,00 \text{ €}}$$

Applicando la formula di sconto per due anni al saggio dell'8%, connessa al tempo necessario per avere inizio la redditività del bene trasformato e tenuto conto del rischio dell'investimento, si ottiene:

$$1/q^n = 1/(1,08)^2 = 0,85733882, \text{ si ottiene } V_m = \mathbf{136.830,42 \text{ €}}$$

a cui si applica la maggiorazione del 20% per il valore storico e artistico:

$$\mathbf{\text{Valore fabbricato attuale con pregio artistico} = 164.196,50 \text{ €}}$$

Calcolando il valore dell'area esterna pertinenziale in aggiunta al valore del fabbricato e posta ad un'aliquota pari al 10%:

$$\mathbf{\text{Valore area} = 16.419,65 \text{ €}}$$

da cui il valore dell'immobile allo stato attuale è pari a



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

**Valore** fabbricato immobile con pregio artistico = **180.616,15 €**
**Arrotondato a: Valore** immobile attuale con pregio artistico = **180.600,00 €.**

### ✚ VALORE PIU' PROBABILE

Effettuando una media aritmetica tra i due metodi adottati, si ottiene il valore più probabile del bene nello stato in cui si trova e pari a :

**Valore** Lotto 8 Villa Alice più probabile =  $(166.500,00 \text{ €} + 180.600,00 \text{ €}) / 2 =$   
**183.168,27 €**, arrotondato a

**Valore** Lotto 8 Villa Alice più probabile = **183.100,00 €**

Tale valore include anche i costi di regolarizzazione catastale.

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

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 29 sub. 1, cat. B/7.**

### Costo di ricostruzione deprezzato

Trattandosi di un bene voluttuario, con pregi storici, artistici e paesistici rientra nelle valutazioni di quei beni immobili particolari che esulano dalla norma per tipicità connessa a rilevanti pregi artistici, storici e paesistici.

Immobili simili infatti non trovano riferimenti nel mercato immobiliare essendo avulsi dalla legge economica della domanda e dell'offerta per cui non si riscontrano dati comparativi nel mercato immobiliare. Il criterio di stima va quindi inquadrato seguendo il criterio di stima a valore di riproduzione deprezzato scisso nei suoi elementi costruttivi: area di sedime e costo deprezzato della costruzione.





*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

Evidentemente non quello della capitalizzazione della rendita netta, poiché nessuna rendita fornisce una Chiesa, né sarebbe logico presumere una fittizia. Neppure il metodo comparativo, sia perché, non costituendo gli edifici di questo genere, oggetto normale di scambio; mancherebbero, come si è già osservato, i termini di paragone, sia perché le caratteristiche costruttive e artistiche delle Chiese sono così singolari e particolari a ciascuna di esse, da rendere impossibile un confronto.

A tale valore, va operata per particolari pregi storici ed artistici una maggiorazione del 20%, come determinato da dati di letteratura.

Il valore della riproduzione deprezzata, scisso nei suoi elementi costitutivi è così determinato:

- ✓ Area di sedime: [*Aldo Giustini – Storiografia dell'estimo*] l'area può essere valutata in base al costo: a) che aveva all'epoca, in cui la Chiesa venne edificata (valore retrospettivo); b) che hanno al momento della stima i suoli fabbricativi, dotati delle medesime caratteristiche di quello ove sorge la Chiesa e situati nelle immediate vicinanze. Il primo valore deve essere evidentemente scartato per due ragioni principali: 1" Per la difficoltà del suo accertamento, dato che molto probabilmente la Chiesa rimonta ad epoca assai remota. 2" Perché in contrasto con l'ipotesi posta a base del procedimento di stima che si consiglia, e cioè che il valore debba corrispondere a quello di ricostruzione. 3" Perché al costo dell'edificio, determinato in relazione alle condizioni odierne del mercato edilizio, si verrebbe ad aggiungere quello dell'area, corrispondente a un tempo passato, sommandosi così quantità economicamente eterogenee, il che non sarebbe razionale. Si prenderà in esame le aree della stessa zona che



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

siano disponibili, che cioè consentano la possibilità materiale di una ricostruzione dell'edificio; ed in mancanza quelle, sempre dotate di tale requisito, più prossime alla zona. Il valore di tali aree sarà quello da assegnare al terreno, sul quale si eleva la Chiesa da stimare. Si rammenta che la chiesa sorge nella particella 282 su cui si ergono altri edifici e non ha un'area di pertinenza esterna stabilita.

**La scrivente ritiene di suggerire il frazionamento della particella 282 e la costituzione di una particella, di circa 2.000 mq di consistenza, che consenta l'accesso dalla strada alla chiesa e la relativa sosta dei pellegrini nell'area di pertinenza esterna.**

- ✓ Costo di riproduzione deprezzato della costruzione. Deve essere riferito alla sola parte del corpo di fabbrica visto nelle sue voci strutturali recuperabili, espressa in aliquota percentuale di incidenza sul costo pieno a nuovo da cui vanno tolte le aliquote percentuali di degrado per vetustà fisica e obsolescenza tecnica e funzionale.

Il costo a nuovo lo si rileva dal prezziario DEI in caso di nuova edificazione di un edificio di culto con caratteristiche costruttive simili e pari a **1.478,00 €/mq**.

Costo della sola costruzione = 1.478 €/mq : 3 mc/mq = **492,67 €/mc**.

Stabilita nel 80% l'incidenza delle strutture recuperabili e stabilito un valore residuo delle strutture recuperabili desunto dal costo a nuovo



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

al netto del degrado per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale pari a **15%**, visto che l'immobile ha oltre un secolo:

Età del fabbricato	Vetustà	Obsolescenza tecnica e funzionale	Coeff applicabile sul costo a nuovo
0	0,00	0,00	0,00
5	3,50	0,00	3,50
10	8,50	0,00	8,50
20	15,00	15,00	30,00
30	23,00	18,00	41,00
40	25,00	21,00	46,00
50	28,00	24,00	52,00
60	32,00	27,00	59,00
70	37,00	30,00	67,00
80	42,00	33,00	75,00
90	43,00	35,00	78,00
100	45,00	40,00	85,00

Si ottiene così il valore unitario residuo delle strutture esistenti e recuperabili e pari a  $= 492,67 \text{ €/mc} \times 0,80 \text{ mc} \times 0,15 = 59,12 \text{ €/mc}$

Analogamente a quanto fatto per il Lotto 8, a questo punto si valuta il valore del fabbricato a nuovo senza pregio artistico:

**Valore fabbricato a nuovo** =  $492,67 \text{ €/mc} \times 152,74 \times 3 \text{ mc} = 225.751,25 \text{ €}$

Per cui, essendo l'incidenza dell'area il **10%** del valore dell'immobile edificabile o edificato e non ampliabile come nel caso in esame, avremo

**Valore area** =  $10\% \times 225.751,25 \text{ €} = 22.575,12 \text{ €}$

A questo punto si valuta il valore del fabbricato attuale senza pregio artistico:

**Valore fabbricato attuale senza pregio** =  $59,12 \times 152,74 \times 3 \text{ mc} = 27.089,97 \text{ €}$

In definitiva, il valore dell'immobile nello stato in cui si trova con pregi storici attuale è quindi



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

**Valore** attuale immobile = 22.575,12 € + 27.089,97 € = **49.665,12 €**

a cui si applica la maggiorazione del 20% per il valore storico e artistico:

**Valore** attuale immobile artistico = **59.598,14 €.**
**arrotondato a: Valore** attuale immobile con pregio artistico = **59.600,00 €.**

Tale valore include anche i costi di frazionamento e regolarizzazione catastale.

### In merito al quesito n°5

- **Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla predisposizione dell'A.P.E. qualora gli immobili ne risultino privi.**

Per i **Lotti n°8 e n° 10 b**, la regolarizzazione della banca dati catastale potrà avvenire a mezzo di un tecnico di fiducia della procedura.

Per quanto riguarda la predisposizione delle A.P.E., si specifica quanto segue:

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

**N.C.T. Foglio 509, particella 15, cat. fabbricato rurale, di mq 1.265;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 14 sub. 2, cat. A/2 - proprietà 1/1.**

Per quanto riguarda il lotto n°8, lo stato di degrado della struttura e l'assenza di infissi esterni fanno che si manchino i requisiti principali per la classificazione energetica dell'immobile, poiché gli edifici inagibili sono esclusi esplicitamente dall'applicazione del Decreto Interministeriale del

26 giugno 2015



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

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

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 29 sub. 1, cat. B/7 con annessa area di pertinenza esterna di 2000 mq detratta dal mappale 282.**

Gli edifici di culto sono esclusi esplicitamente dall'applicazione del Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015 e pertanto non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica.

#### In merito al quesito n°6

- **Rediga il C.T.U., la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico.**

La presente relazione tecnica completa degli allegati costituisce risposta al presente quesito.

#### In merito al quesito n°7

- **Richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.**

La relazione ipocatastale redatta Sig.<sup>ra</sup> x x della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali è stata già allegata nel primo stralcio di relazione tecnica dell'aprile 2019 (**Volume A**).

Il certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in allegato (**All.8**).

#### In merito al quesito n°8

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



Dott. Ing. Elisabetta Muntoni

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

Al quesito è stata già data risposta all'interno del quesito n°3 per ciascun lotto.

### In merito al quesito n°9

- Accerti il C.T.U. quali siano state le cessioni di immobili nei cinque anni che hanno preceduto il fallimento.

Non risultano vendite effettuate nell'ultimo quinquennio.

### In merito al quesito n°10

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

A tale quesito, specifico per l'Hotel Antas, è stata data risposta nel primo stralcio di Consulenza Tecnica dell'aprile 2019.

### In merito al quesito n°11

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

A tale quesito, specifico per l'Hotel Antas, è stata data risposta nel primo stralcio di Consulenza Tecnica dell'aprile 2019.

## **CONCLUSIONI**

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

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valori</b>
<b>8</b>	Villa Alice	<b>183.100,00 €</b>
<b>10 a)</b>	Chiesa degli Angeli Custodi con area di pertinenza di 2000 mq	<b>59.600,00 €</b>
<b>TOTALE</b>		<b>242.700,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*

Via Francesco Alziator, 15 - Cagliari Tel 3406776773

---

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

Cagliari, 28 luglio 2020



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI**

