

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Alessandra Boi
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
STUDIO TECNICO P.zza Deffenu n. 12
09125 CAGLIARI
tel. fax (070) 304036

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di consulenza tecnica
nella procedura fallimentare n. 21/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: DOTT. NICOLA CASCHILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Curatore fallimentare: DOTT.SSA ALESSANDRA CORONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 21/2021



1.	Premesse	2
2.	Operazioni peritali e documentazione acquisita	3
3.	Consistenza immobiliare	11
4.	Dati catastali	14
5.	Descrizione degli immobili	17
6.	Situazione urbanistica	39
7.	Regolarità edilizia	44
8.	Regolarità catastale	49
9.	Criteri di stima e valutazioni	51
10.	Suddivisione in lotti	77
11.	Beni venduti nei due anni precedenti la data del fallimento	79
12.	Trascrizioni e iscrizioni	79
13.	Variazioni catastali e provenienza nel ventennio	82
14.	Conclusioni	92



Fallimento n. 21/2021



1. PREMESSE

La sottoscritta ing. Alessandra Boi, libero professionista con studio in Cagliari – Piazza Deffenu, 12, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105, e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cagliari, il giorno 22 aprile 2021, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento n. 21/2021

, dall'Ill.mo Giudice Delegato dott. Nicola Caschili e dalla Curatrice del fallimento dott.ssa Alessandra Corona, con l'incarico di:

- *verificare e valutare la consistenza del patrimonio immobiliare della*
- *verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite o donazioni immobiliari effettuate nei cinque anni antecedenti la dichiarazione di fallimento;*
- *trascrivere la Sentenza di fallimento.*

*

È oggetto della procedura un complesso immobiliare ubicato in Comune di Isili in un'area posta all'angolo tra il Corso Vittorio Emanuele e la Via S. Mauro, con accessi da entrambe le strade.

Nel lotto costituito dalle particelle 296 e 307 del foglio 41, di superficie catastale complessiva pari a 4.781 m², insistono un edificio di culto, due fabbricati già impiegati come asilo nido e scuola materna, un fabbricato ad uso ufficio, locali deposito, locali accessori e un'ampia area verde, meglio descritti nel capitolo dedicato alla consistenza immobiliare, nella documentazione fotografica (**allegato 1**) e nella planimetria generale in cui i manufatti sono distinti per blocchi (**allegato A**).



2. OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 08.05.2021 con l'acquisizione della documentazione trasmessa dalla Curatrice dott.ssa Alessandra Corona, costituita da:

- Verbale di trasformazione da
- Statuto della
- Perizia Giurata a firma del geom. Ignazio Demuru;
- Visure catastali;
- Certificato di Destinazione Urbanistica.

È stata quindi inoltrata la richiesta, inviata tramite PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Isili, del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni e della documentazione riguardante i fabbricati coinvolti nel presente procedimento e ubicati in questo Comune.

In data 11.06.2021 e 27.09.2021 sono state acquisite, presso la Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, le visure storiche (**allegato 2**) l'estratto di mappa (**allegato 3**) e le planimetrie catastali (**allegato 4**) degli immobili distinti al fg. 41, part. 296, sub. 3 e sub. 4.

Il giorno 28.09.2021 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili siti in Comune di Isili, in Corso Vittorio Emanuele angolo Via S. Mauro, alla presenza di due collaboratrici della scrivente. In tale occasione sono stati eseguiti parte dei rilievi planimetrici (**allegati B - E**) e fotografici (**allegato 1**).

Lo stesso giorno, a seguito di sollecito, l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili ha provveduto, mediante PEC, a fornire parte della documentazione precedentemente richiesta. In particolare è stato acquisito quanto segue:





- *Costruzione del nuovo Asilo Infantile in Comune di Isili, nella via Vittorio Emanuele (zona vecchio centro) – Pratica 1/71 (allegato 5):*
 - Domanda licenza di costruzione n. 4014 del 31.12.1970;
 - Licenza di costruzione del 20.01.1971 (allegato 5).
- *N.B.: L'intervento riguarda il foglio 41/A (corrispondente al fabbricato attualmente esistente sul mappale 307).*



Progetto per la costruzione della recinzione e sistemazione del cortile dell'asilo infantile sito in Comune di Isili nel Corso Vittorio Emanuele n. 66, distinto al fg. 41, mapp. 307 (allegato 6):

- Richiesta di concessione per l'esecuzione dei lavori edili, prot. n. 2815 del 23.07.1977;
- Planimetria catastale (allegato 6);
- Tav. 4 – Disegni esecutivi;
- Licenza di costruzione n. 51 del 27.01.1978 (allegato 6).



**N.B.: L'intervento riguarda il fabbricato su due piani edificato negli anni '50 e '60, part. 307.*

- *Certificazione dell'Unità Sanitaria Locale n. 11 di Isili del 17.10.1983 per i locali dell'asilo infantile adibiti a Scuola Materna, siti in Comune di Isili in Corso Vittorio Emanuele n. 100, con ingresso secondario dalla via San Mauro (allegato 7).*
- *Autorizzazione sanitaria n. 5 di novembre 1983 rilasciata dal Comune di Isili per la somministrazione di sostanze alimentari e di cibi cotti nella mensa dell'Asilo Infantile denominato sito nella via San Mauro (allegato 7).*



- *Intervento di rifacimento del tetto dei locali dell'asilo infantile*



ASTE
GIUDIZIARIE®

e della facciata del fabbricato principale posto nel Corso Vittorio Emanuele

(allegato 7):

- Richiesta autorizzazione per lavori del 10.03.1988;
- Relazione tecnica e preventivo sommario dei lavori;
- Richiesta autorizzazione ponteggio, prot. 39 del 05.07.1988.

**N.B.:* L'intervento, come indicato nella relazione tecnica, riguarda due fabbricati composti da due piani fuori terra ciascuno ed edificati in epoche diverse. Uno nel '800 (part. 296) e l'altro negli anni '50 e '60 (part. 307).

- Agibilità dei locali siti in via San Mauro n. 8 adibiti a scuola materna del 01.10.1991 (allegato 7).
- Variazione di destinazione d'uso da scuola ad uffici dell'immobile ubicato in Corso Vittorio Emanuele – via San Mauro, distinto al fg. 41, mapp. 296

(allegato 8):

- Richiesta autorizzazione edilizia, prot. n. 001463 del 03.03.1992;
- Pianta piano terra (allegato 8);
- Pianta piano primo (allegato 8);
- Autorizzazione n. 0992/0013, prot. n. 1463 del 06.03.1992 (allegato 8);
- Parere sanitario per certificato di agibilità del 21.03.1992;
- Autorizzazione di agibilità n. 1574 del 23.03.1992 (allegato 8).

**N.B.:* L'intervento riguarda parte del fabbricato composto da due piani fuori terra edificato nel '800 (part. 296).

- Lavori di ristrutturazione dell'Asilo Infantile (allegato 9):

- Richiesta autorizzazione per l'esecuzione dei lavori, prot. n. 857 del 07.02.1994;
- Comunicazione inviata dal Comune di Isili in data 21.02.1994;



- Comunicazione inviata del committente, prot. n. 82 del 11.04.1992

- Pianta piano terra;

- Autorizzazione n. 0994/0023 del 18.04.1994 (**allegato 9**).

**N.B.: L'intervento riguarda il piano terra del fabbricato composto da due piani fuori terra edificato negli anni '50-'60 (part. 307).*

- Intervento di demolizione e rifacimento del tetto della cappella (**allegato 10**):

- Richiesta di permesso per l'intervento di manutenzione del tetto della cappella, prot. 007045 del 31.10.1994;

- All. 2 – Inquadramento generale;

- Autorizzazione n. 0994/0072 del 03.11.1994 (**allegato 10**).

**N.B.: L'intervento riguarda la cappella compresa nella part. 296 sub 2*

- Progetto di ampliamento dell'asilo infantile ubicato in

Comune di Isili, fg. 41, part. 307 (**allegato 11**):

- All. 1.0 – Relazione tecnica;

- All. 2.0 – Stralcio del P.U.C.;

- All. 2.1 – Planimetria catastale;

- All. 2.2 – Inquadramento generale (**allegato 11**);

- All. 2.3 – Pianta stato di fatto;

- All. 2.4 – Pianta di progetto (**allegato 11**);

- All. 2.5 – Prospetti stato di fatto;

- All. 2.6 – Prospetti di progetto (**allegato 11**);

- All. 2.7 – Sezioni stato di fatto;

- All. 2.8 – Sezioni di progetto (**allegato 11**);

- All. 3.0 – Schema grafico Legge 13/89;

- All. 3.1 – Schema grafico computo volumi;



ASTE
GIUDIZIARIE®

- All. 3.1 bis – Schema grafico computo volumi – stato di fatto;

- All. 3.2 – Schema grafico computo superficie coperta;

- Concessione per attività urbanistica o edilizia n. 14 del 11.07.1995 (**allegato 11**).

**N.B.: L'intervento riguarda l'ampliamento del fabbricato di due piani edificato negli anni '50-'60, part. 307.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Intervento di manutenzione ordinaria nello stabile adibito a Scuola Materna, sito in Comune di Isili nella via San Mauro n. 8 (**allegato 12**):*

- Richiesta di autorizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria, prot. 003307 del 25.05.1996;

- Planimetria con inquadramento generale;

- Autorizzazione n. 0996/0030 del 26.06.1996 (**allegato 12**).

**N.B.: L'intervento riguarda il fabbricato di due piani edificato negli anni '50-'60, part. 307.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Intervento di manutenzione straordinaria per demolizione e rifacimento cornicione nel fabbricato ubicato in via San Mauro n.8, distinto al fg. 41, part. 296 - Asilo nido*

- Autorizzazione n. 0997/0055 del 22.07.1997 (**allegato 13**).

**N.B.: L'intervento riguarda il fabbricato di due piani edificato nell'800, part. 296.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Intervento di rifacimento della copertura in legno e coppi nel fabbricato ubicato in Corso Vittorio Emanuele III, nell'area distinta al fg. 41, part. 305:*

- Richiesta autorizzazione edilizia, prot. n. 3245 del 26.04.1999;

- Autorizzazione n. 0999/0030 del 20.05.1999 (**allegato 14**).

**N.B.: L'intervento riguarda il fabbricato che nella mappa catastale (non*

aggiornata) è individuato con la part. 305 ma che nella planimetria catastale corrisponde all'immobile composto da solo piano terra che fa parte della part. 296.

- *Intervento di demolizione di un muro di recinzione in pietra in un lotto edificato, nell'immobile ubicato in via San Mauro, distinto al fg. 41, part. 296*

(allegato 15):

- Richiesta autorizzazione edilizia, prot. n. 136 del 08.08.2001;

- Autorizzazione n. 85/2001 del 13.08.2001 **(allegato 15)**.

**N.B.: L'intervento riguarda la recinzione del fabbricato di due piani edificato nel 800, part. 296.*

- *Progetto di variante in corso d'opera ai lavori di recupero della cappella e dei locali annessi dell'asilo infantile ubicati nel Corso Vittorio Emanuele, distinti al fg. 41, part. 296 **(allegato 16)**:*

- Richiesta autorizzazione edilizia, prot. n. 7039/1726 del 12.09.2003;

- Tav. 2 – Pianta di variante **(allegato 16)**;

- Tav. 3 – Prospetto stato attuale e di variante **(allegato 16)**;

- Autorizzazione n. 81/2003 del 18.09.2003 **(allegato 16)**.

**N.B.: L'intervento riguarda parte del fabbricato di due piani edificato nel 800, part. 296.*

- *Progetto per la ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario di una sala polivalente, accessoria ad un fabbricato destinato ad asilo infantile, da realizzarsi in via San Mauro, nell'immobile distinto in catasto al fg. 41, mappali 296, 299, 304, 305, 306 e 307 **(allegato 17)**:*

- Tav. 1 – Disegni stato attuale;

- Tav. 2 – Disegni di progetto **(allegato 17)**;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Tav. 3 – Relazione, dichiarazione del progettista e piante di cui alla Legge 13/89;

- Tav. 4 – Planimetria catastale, stralcio del PUC, stralcio PPA e scheda, planimetria con individuazione del fabbricato oggetto d'intervento (**allegato 17**);

- Tav. 5 – Planimetria generale con indicazione delle vie di fuga;

- Relazione tecnica;

- Autorizzazione Edilizia n. 3/2007 del 29.01.2007 (**allegato 17**).

**N.B.: L'intervento riguarda il fabbricato ad un piano staccato dagli altri fabbricati, facente tutti parte della part. 307, non rilevato durante i sopralluoghi perché attualmente è un rudere.*

- Progetto per le opere di manutenzione straordinaria degli spazi esterni dell'asilo infantile “ da realizzarsi in via San Mauro – Corso Vittorio Emanuele, nell'immobile distinto in catasto al fg. 41, mappali 296, 299, 304, 305, 306 e 307 (**allegato 18**):

- Tav. 1 - Relazione tecnica;

- Autorizzazione Edilizia n. 41/2007 del 04.07.2007 (**allegato 18**).

**N.B.: L'intervento riguarda l'area esterna, come descritto nell'autorizzazione edilizia.*

Nei giorni 29.10.2021 e 08.02.2022 sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi presso gli immobili in oggetto, alla presenza di quattro collaboratori della scrivente. In tale occasione sono stati completati i rispettivi rilievi planimetrici (**allegati B - E**) e fotografici (**allegato 1**).

In data 08.11.2021 e 22.03.2022 sono state completate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Nuoro, Servizi Catastali e sono

stati acquisiti l'estratto di mappa (**allegato 3**), le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (**allegato 3**)

In data 22.03.2022 sono proseguite le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Nuoro, Servizi Catastali, per l'acquisizione delle visure storiche (**allegato 2**) e in data 23.03.2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Nuoro, Servizio di pubblicità Immobiliare, per l'acquisizione delle note di trascrizione e iscrizione (**allegato 2.3**) dei beni relativi alla presente procedura. Tali ricerche sono state completate in data 15.04.2022, per l'impossibilità di accedere agli uffici di Nuoro.

In data 13.04.2022 sono stati acquisiti i Fogli di Partita relativi ai passaggi di proprietà degli immobili (**allegato 2.2**)

In data 13.06.2022, in riscontro ai solleciti, è stata trasmessa dal Comune di Isili la seguente ulteriore documentazione, ritenuta fondamentale per l'espletamento dell'incarico:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 20**).
- Perimetrazione del centro storico (art.52 del P.P.R.) allegato alla determinazione n.1330/D.G. del 27.11.2007 (**allegato 21**).
- Piano Particolareggiato del Centro Storico - Tavola C2 – Planovolumetrico di progetto (**allegato 22**).
- Schede delle unità edilizie 84a, 84b, 84c (**allegato 22**).

Poiché, dall'esame della documentazione ricevuta dal Comune e dal confronto con quella acquisita sulla piattaforma del Comune di Isili, sono emerse alcune informazioni contrastanti, in data 13.07.2022, dopo vari confronti telefonici e per mail (**allegato 24**), la scrivente ha richiesto al Tecnico preposto del Comune chiarimenti in merito alle incongruenze rilevate circa la destinazione urbanistica di





alcuni immobili, determinante per il giudizio di stima, nonché alcuni progetti mancanti riferiti a due immobili.

Tra il 19 e 25 luglio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili ha fornito copia della seguente documentazione:

- Certificato di Agibilità del 16.10.2007, prot. n. 5838, relativo ad un locale destinato ad Aula didattica, facente parte di un fabbricato destinato ad Asilo infantile sito nella via San Mauro n. 8 e indentificato catastalmente al fg. 41, mapp. 296 (**allegato 25**);
- Richiesta di autorizzazione dei lavori di rifacimento del tetto di un vecchio stabile distinto al fg. 41, mapp. 305;
- Autorizzazione n. 0999/0030 del 20.05.1999 per il rifacimento della copertura in legno e coppi da realizzare in Corso Vittorio Emanuele III nell'area distinta in catasto al fg. 41, mapp. 305 (**allegato 26**).

In data 25 luglio in particolare è pervenuta presso lo studio della scrivente l'attestazione sull'origine degli immobili privi di progetto (**allegato 27**).

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente in occasione dei sopralluoghi e dalle ispezioni ipocatastrali presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari (**allegato 2.3**), la consistenza immobiliare pertinente la società fallita risulta la seguente:

Immobili in Comune di Isili

In un lotto complessivo di 4.781 m² come risulta dalla tavola C2 del Piano Particolareggiato del Centro Storico (**allegato 23**), verosimilmente al netto delle cessioni del maggior lotto di 4.920 m² (particella 307 di 3.150 m², e le originarie 299 di 20 m², 306 di 165 m², 305 di 130 m², 304 di 270 m², 296 di 1.185 m²)



insistono i seguenti fabbricati:



1) **Unità immobiliari censite al Catasto Urbano al foglio 41, particella 296,**

subalterno 4, costituite da:

- Edificio disposto al solo piano terra, interno al cortile con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n.c. 96, impiegato come asilo nido (indicato in perizia e nella planimetria in **allegato A** come corpo A);
- Corpo di fabbrica costituito da tre blocchi attigui (B1, B2, B3 in perizia e nella planimetria in **allegato A**):
 - B1 interno al cortile con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n.c. 96, disposto al solo piano terra, comprendente locali di servizio;
 - B2 costruito a filo strada all'angolo tra il Corso Vittorio Emanuele e la Via S. Mauro con accesso da quest'ultima, disposto su due piani e adibito a uffici;
 - B3, costruito a filo strada con accesso al n.c.100 del Corso Vittorio Emanuele, disposto su due piani e adibito a uffici funzionali alla attività della attigua alla cappella.
- Locale con accesso dal cortile al n.c.96, disposto al solo piano terra e impiegato come deposito (indicato in perizia e nella planimetria in **allegato A** come fabbricato D1).

2) **Unità immobiliare censita al Catasto Urbano al foglio 41, particella 296,**

subalterno 2, rappresentata da una cappella consacrata con accesso dal

Corso Vittorio Emanuele s.n.c. (indicata in perizia e nella planimetria in **allegato A** come fabbricato C).

3) **Unità immobiliare censita al Catasto Urbano al foglio 41, particella 296,**

subalterno 3, rappresentata da locale uso ufficio disposto al solo piano



terra, attiguo alla cappella, con accesso dal corso Vittorio Emanuele s.n.c.

(indicato in perizia e nella planimetria in **allegato A** come fabbricato D2).

NOTE

Il cortile con accesso dal Corso Vittorio Emanuele risulta, nella planimetria catastale, graffato alla particella 296, subalterno 4.

Nell'estratto di mappa (**allegato 3**) lo stesso cortile risulta invece ancora composto dai mappali 304, 305 e parte del 306.

Il fabbricato disposto al solo piano terra con accesso dal cortile interno, adibito ad asilo e a locali di servizio, secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale è parte della particella 296, subalterno 4. Nell'estratto di mappa invece risulta ancora parte del mappale 305.

Terreno censito al Catasto Urbano al foglio 41 particella 307. Nell'area insistono i seguenti manufatti:

- 4) **Fabbricato disposto su due piani con seminterrato**, impiegato come scuola materna, non accatastato (indicato in perizia e nella planimetria in **allegato A** come fabbricato E).
- 5) **Rudere** su un solo piano, costruito in aderenza alla recinzione sulla Via S. Mauro, non accatastato (indicato in perizia e nella planimetria in **allegato A** come fabbricato F).

NOTE

Nell'estratto di mappa (**allegato 4**) il fabbricato scuola materna non è rappresentato; è rappresentato invece il rudere.

*

- Immobile distinto al foglio 32, particella 135, qualità seminativo, superficie





980 m² (strada e fascia di rispetto stradale).



* * *

4. DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**allegato 2**), in riferimento agli immobili menzionati, si traggono i seguenti dati:

Catasto fabbricati

Comune di Isili

1. Immobile sito in Corso Vittorio Emanuele n. 3, piano T (CHIESA)

Foglio 41 - Particella 296 - Sub 2 - Categoria B/7

Classe U, consistenza 757 m², superficie catastale totale: 121,00 m², rendita: 469,15 €.

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati: Asilo Infantile (Isili (NU), C.F.

81000110916) – Proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Nota: nella visura è riportato un n.c. errato, peraltro non obbligatorio per gli edifici di culto. In realtà la chiesa, priva di numero civico, è compresa tra il n.c. 96 e il n.c. 100 del Corso Vittorio Emanuele anche se tra detti numeri oltre alla chiesa è presente un altro accesso e precisamente quello dell'unità uso ufficio di cui al punto successivo, censita col subalterno 3 e oggetto della presente procedura.

*

2. Immobile sito in Corso Vittorio Emanuele n. 100, interno C, piano T,

Foglio 41 - Particella 296 - Sub 3 - Categoria A/10 (UFFICIO)

Classe 2, consistenza: 2 vani, superficie catastale totale: 51,00 m², rendita:



ASTE
GIUDIZIARIE®

320,20 €.

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati: Asilo Infantile (Isili (NU), C.F. 81000110916) – Proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Variazione del 15.07.2010 – Pratica n. NU0170798 in atti dal 15.07.2010, Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 8168.1/2010).

Nota: nella visura è riportato il n.c. 100. In realtà l'unità immobiliare è priva di numero civico ma, sulla base della numerazione degli edifici attigui, il n.c. dovrebbe essere 98, anche se tra il n.c. 100 e il n.c. 96 è presente anche l'accesso alla chiesa.

*

3. Immobile sito in Corso Vittorio Emanuele n. 100, interno A, piano T-1

(UFFICI)

Foglio 41 - Particella 296 - Sub 4 - Categoria B/1

Classe U, consistenza: 2.600,00 m³, superficie catastale totale: 1.127,00 m²,
rendita: 2.148,46 €.

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati: Asilo Infantile (Isili (NU), C.F. 81000110916) – Proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Variazione del 15.07.2010 – Pratica n. NU0170798 in atti dal 15.07.2010, Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 8168.1/2010).

*

4. Immobile distinto al **Foglio 41 - Particella 307**, qualità Ente Urbano, superficie 3.150 m².

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 26.01.2017 – Pratica n. NU0006307 in atti dal 26.01.2017 - Preallineamento urbano terreni (n.312.1/2017)

Situazione degli intestati: Asilo Infantile (Isili (NU), C.F. 81000110916) – Proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 04.06.1985

*

5. Immobile in Comune di Isili
Foglio 41 - Particella 305 – Qualità Ente Urbano (Soppresso)

Il terreno è ancora presente nella mappa che, come meglio argomentato nel capitolo dedicato alla conformità catastale, non è stata aggiornata, ma di fatto è stato soppresso come risulta dalle visure catastali (**allegato 2**).

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

Foglio 41 particella 296 – sub. 3;

Foglio 41 particella 296 – sub 4.

*

6. Immobile in Comune di Isili
Foglio 41 - Particella 299 – Qualità Ente Urbano (Soppresso)

Il terreno è ancora presente nella mappa che, come meglio argomentato nel capitolo dedicato alla conformità catastale, non è stata aggiornata, ma di fatto è stato soppresso come risulta dalle visure catastali (**allegato 2**).

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 41 particella 296 – sub. 3;

Foglio 41 particella 296 – sub 4.

*

7. Immobile in Comune di Isili

Foglio 32 - Particella 135 – Qualità seminativo

Classe 2, superficie catastale: 980,00 m², reddito dominicale: 1,77 €, reddito agrario: 1,52 €.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 16.05.2001 – Pratica n. 26712 in atti dal 16.05.2001 (n. 26712.1/2001).

Situazione degli intestati:

- Asilo Infantile Cav. - Isili – Proprietà 1/1.
- Pesci Maria (Isili (NU), 16.01.1985) – Diritto di usufrutto.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 16.05.2001, n. 26712.1/2001 – Pratica n. 26713 in atti dal 16.05.2001.

NB: Questo immobile (**allegato A**) corrisponde a strada e fascia di rispetto stradale.

Detto immobile viene quindi escluso dalla stima.

* * *

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune di Isili

Immobili distinti al foglio 41, part. 296, subalterni 2, 3 e 4 e particella 307

Il complesso immobiliare è ubicato nel centro urbano di Isili, comune del Sarcidano nel sud Sardegna che dista circa 70 km da Cagliari. L'area corrisponde alla porzione di isolato compreso tra la Via S. Mauro e il Corso Vittorio Emanuele II in zona centrale, attrezzata con i principali servizi quali esercizi commerciali, banche, farmacie ecc..



Come anticipato nel capitolo dedicato alla consistenza immobiliare, il complesso costituito dalle particelle 296 (catasto urbano) e 307 (catasto terreni) del foglio 41 insiste in un lotto di superficie complessiva pari a 4.781 m², comprendente i fabbricati appresso elencati che, per comodità di descrizione, sono distinti per blocchi da A a F (planimetria generale **allegato A** e foto da 1 a 7 - **allegato 1**).

Confini:

Il lotto costituito dalla particella 296 confina a nord e a ovest con la Via S.Mauro, a est con le particelle 302 e 303 di altra proprietà e con la particella 307 coinvolta nella presente procedura, a sud – sud ovest col Corso Vittorio Emanuele II.

La particella 307 confina a nord con la Via S Mauro e con la particella 1979 edificata e di altra proprietà, a est con le particelle 1443, 2000, 1044, 1986, 1046 tutte edificate e di altra proprietà, a sud col Corso Vittorio Emanuele II e a ovest con la particella 296 coinvolta nella presente procedura.

5.1 Consistenza e caratteristiche

Complesso di immobili censiti al foglio 41 mappale 296 subalterno 4
(comprendente i fabbricati A, B1, B2, B3, D1, giardini 1 e 2 e cortile comune):

A) Fabbricato isolato, interno al cortile, impiegato come asilo

(foto 6, 16, 17 e da 29 a 34 – allegato 1)

L'edificio A accede dal Corso Vittorio Emanuele al n.c. 96 attraverso il cortile in comune con gli altri corpi di fabbrica del mappale 296.

Consistenza:

Il fabbricato comprende tre locali, un bagno e un disimpegno. Dei tre locali, tutti con accesso diretto dal cortile, due sono tra loro collegati. Il più ampio, impiegato

ASTE
GIUDIZIARIE®

come asilo nido, non comunicante con quelli attigui, è attrezzato con bagno e disimpegno (**planimetria – allegato B**).

Struttura e finiture esterne:

Il fabbricato è costruito in muratura portante, con copertura a falde inclinate, costituita all'intradosso da tavolato sostenuto da travi strutturali in legno, protetta in parte da tegole a coppo, completata da grondaie e discendenti in rame.

Come risulta dalle immagini acquisite con l'ausilio del drone, la copertura dei locali di servizio è coperta con pannelli in cemento amianto (eternit) non visibili dall'intradosso in quanto controsoffittato.

I prospetti sono intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti esterni sono tutti vetrati, con telaio in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera e privi di elementi oscuranti.

Le due porte di accesso vetrate con telaio in alluminio anodizzato sono provviste di maniglione antipanico.

È in alluminio anodizzato con volta a botte in plexiglass anche la pensilina di collegamento tra l'edificio sede dell'asilo e quello antistante, adibito a scuola materna, che insiste sulla particella 307 (**foto 16, 17, 18 e 29 – allegato 1**).

Finiture interne:

Il locale principale (**foto 30, 31 e 32 – allegato 1**) è pavimentato con piastrelle in gres ceramico, formato 30 x 30 cm, posate in diagonale, e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

Il bagno, pavimentato con lo stesso materiale e rivestito in gres ceramico formato 25 x 30 cm fino alla quota di 1,80 m, è attrezzato con wc, bidet e lavandino dotati di rubinetteria funzionante, dimensionati per bambini.

Il fabbricato è dotato di griglie di aerazione disposte a circa 50 cm dal piano di

I locali stiereria e lavanderia (**foto 33 e 34 – allegato 1**) sono pavimentati in gres ceramico formato 30 x 30 cm e rivestiti con piastrelle monocottura smaltate formato 15 x 20 cm, fino alla quota di 1,50 m.

Impianti:

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, fa capo a un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico differenziale.

L'impianto idrico è opportunamente sezionato con collettori posti all'interno del bagno stesso. È presente l'impianto di riscaldamento, con terminali costituiti da radiatori; non è stato possibile verificare il tipo di alimentazione.

Stato d'uso e manutenzione:

Il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione. Sono state tuttavia osservate tracce di risalita capillare e lesioni oblique nei prospetti.

Superficie commerciale: 117,12 m²

*

Fabbricato d'angolo composto dai corpi di fabbrica B1, B2 e B3 (**foto 7 e da 22 a 26 – allegato 1**):

B1) Corpo di fabbrica nel cortile disposto su un solo piano (foto 25, 26 e da 35 a 43 – allegato 1).

Consistenza:

Il corpo di fabbrica è composto da un blocco di aule in continuità con l'edificio attiguo di cui al punto successivo e da altri due locali indipendenti, comunicanti tra loro e adibiti a deposito, di cui uno con accesso diretto dal cortile interno. Fa parte del blocco B1 anche il locale tecnico retrostante.

Il blocco collegato all'edificio B2 comprende tre aule (di cui una passante) con



accesso diretto dall'edificio attiguo e due con accesso diretto anche dal cortile interno (**planimetria – allegato B**).

Struttura e finiture esterne:

Il fabbricato è costruito in muratura portante, con copertura a falde inclinate, protette da tegole a coppo e sostenute da struttura lignea, servita da grondaie e discendenti in rame. L'intradosso della copertura è mascherato da un plafond verosimilmente in tavelle laterizio, accessibile da una botola posta nel disimpegno.

I prospetti principali sono intonacati e tinteggiati; quello laterale è solo intonacato.

I serramenti esterni sono in legno con scurini interni.

L'accesso dal cortile interno è protetto da una porta in legno verniciato.

Finiture interne:

Il piano terra è interamente pavimentato con marmette in graniglia e rifinito con battiscopa in gres ceramico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; solo una parte è rivestita in piastrelle, alcune in distacco.

Le porte interne sono in legno tamburate con finitura noce; quella tra il disimpegno e il vano scala del corpo di fabbrica attiguo (B2) è vetrata, con telaio in alluminio anodizzato.

Impianti:

L'impianto elettrico è solo in parte realizzato sottotraccia.

Stato d'uso e manutenzione:

Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Si osservano infatti filature e lesioni negli spigoli tra muri e tra muro e solaio; si osservano inoltre tracce di risalita capillare e distacchi della tinteggiatura sui prospetti.





Le finestre dei due locali indipendenti sono in avanzato stato di degrado.

*

B2) Corpo di fabbrica d'angolo disposto su due piani

(foto 7, 22, 23 e 25 – allegato 1).

Consistenza:

Il corpo di fabbrica (**planimetria – allegato B**), disposto su due piani collegati da scala interna, consta di:

- o **piano terra** (foto da 44 a 58 – allegato 1): Il piano terra dispone di tre accessi, di cui uno d'angolo dalla pubblica via (Via S. Mauro) e due rispettivamente dal cortile antistante e da quello retrostante, nonché di un passaggio coperto verso il cortile. Il disimpegno di collegamento tra gli accessi comprende anche il vano scala. Consta inoltre di due ampi locali uso ufficio tra loro comunicanti, due bagni preceduti da antibagno di cui uno per utenti disabili e uno con antibagno dedicato. I bagni, accessibili esclusivamente dal corpo B2, appartengono al corpo

B1.

- o **primo piano**: (foto da 59 a 73 – allegato 1): Il primo piano comprende tre uffici di cui due tra loro collegati, tre bagni preceduti da antibagno, un altro bagno con antibagno esclusivo, un ripostiglio e un ampio disimpegno.

Il disimpegno, tramite una rampa di scale, unisce il corpo B2 all'ampio locale destinato ad archivio con affaccio sul Corso Vittorio Emanuele, del corpo B3.

Contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale (**allegato 4**) detto collegamento è l'unico accesso al locale archivio.

Struttura e finiture esterne:

Il fabbricato è costruito in muratura portante, con copertura a falde inclinate protette da tegole a coppo, servita da discendenti in rame. I solai a voltine, sono



verosimilmente costruiti in opera. L'intradosso della copertura è schermato da un plafond verosimilmente in tavelle laterizio, accessibile da una botola posta nel disimpegno.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti esterni con affaccio sia sulla pubblica via sia sui cortili, sono in legno Douglas, privi di vetrocamera e protetti da avvolgibili in legno.

Le finestre del piano terra sono dotate di inferriate in ferro battuto.

I davanzali sono in marmo in parte del tipo Trani e in parte in Biancone Tirreno.

Il portone sulla pubblica via è in legno massello con sovra luce.

Gli accessi da entrambi i cortili sono protetti rispettivamente da porta in alluminio anodizzato elettrocolorato dotata di maniglione antipanico, e da portoncino in legno.

Finiture interne:

Il piano terra è interamente pavimentato con marmette in graniglia e rifinito con battiscopa in gres ceramico. Tutti i locali al primo piano sono pavimentati con piastrelle in marmo di Orosei del tipo Biancone tirreno, formato cm 20 x 20, rifiniti con battiscopa dello stesso materiale.

I bagni, al piano terra e primo, sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico formato 30 x 30 cm. Le pareti sono rivestite, fino alla quota di 1,80, con piastrelle in gres ceramico, formato 20 x 20 cm.

Al piano terra è presente un antibagno con doppio lavabo a colonna che consente l'accesso a tre locali separati, dotati di wc, di cui uno attrezzato per utenti disabili e uno dotato anche di bidet, preceduto da un secondo antibagno con lavabo a colonna.

Il blocco servizi al piano primo consta di tre box separati, dotati di wc, preceduti da antibagno comune attrezzato con lavabo a colonna e vaschetta, dimensionata per bambini; comprende inoltre un altro bagno, provvisto di wc e bidet, preceduto da



antibagno con doccia.



La scala costruita in cemento armato, priva di battiscopa, haalzata e pedata rifinite con marmo di Carrara. Il parapetto in muratura ha il davanzale in marmo.

Le porte interne sono in legno tamburate con finitura noce; quella tra disimpegno e vano scala è vetrata con telaio in alluminio anodizzato.

Impianti:

L'impianto elettrico, è solo in parte realizzato sottotraccia.

L'impianto idrico è opportunamente sezionato con collettori posti all'interno dei bagni stessi.

È presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori, alimentati con caldaia a gasolio. L'impianto è totalmente obsoleto.

Stato d'uso e manutenzione:

Il fabbricato necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria. Si rilevano tracce di cospicue infiltrazioni d'acqua dalla copertura, tracce di risalita capillare e distacchi di tinteggiatura sui prospetti.

Si è accertata la rottura di alcune delle lastre che costituiscono il piano di calpestio dei balconi. **Si ritiene che fino alla verifica di tutte le lastre che costituiscono il pavimento dei balconi, l'accesso agli stessi debba essere inibito.**



B3) Corpo di fabbrica annesso alla chiesa

(foto 6, 7 e da 74 a 100 – allegato 1).

Consistenza:

L'edificio che ha accesso sia dalla pubblica via al n.c. 100 del Corso Vittorio Emanuele II, sia dal cortile interno, è disposto su due piani collegati da scala interna, e consta di:



ASTE
GIUDIZIARIE®

- piano terra: quattro camere, due disimpegni di ingresso e un locale di sgombero;
- piano primo: una camera, un bagno e un disimpegno.

N.B.: Come anticipato nella descrizione del corpo B2, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale, al primo piano è stato interrotto il collegamento tra il vano scala e l'ampio archivio (facente parte del corpo B3) con affaccio sul Corso Vittorio Emanuele II, che allo stato attuale è accessibile solo attraverso il corpo B2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Struttura e finiture esterne:

Il fabbricato è costruito in muratura portante, con copertura a falde inclinate protette da tegole a coppo e servite da discendenti in rame. I solai sono verosimilmente costruiti a voltine, in opera. L'intradosso della copertura è schermato da un plafond che pare realizzato in tavelle laterizio.

I prospetti sono intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti esterni sono in legno, privi di vetrocamera e protetti in parte da persiane e in parte da scurini interni, entrambi in legno. Le finestre del piano terra sono dotate di inferriate in ferro battuto, quelle sul cortile interno sono prive di oscuranti.

Il portone sulla pubblica è in legno massello.

L'accesso dal cortile interno è protetto da porta in alluminio anodizzato elettrocolorato.

Finiture interne:

Il piano terra è interamente pavimentato con marmette in graniglia con varie finiture e rifinito con battiscopa in gres ceramico.

La camera al primo piano è pavimentata con piastrelle in marmo di Orosei del tipo Biancone tirreno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Il bagno, pavimentato e rivestito fino alla quota di 2 m con piastrelle in gres ceramico formato 20 x 20 cm, è attrezzato con wc, bidet, lavandino e doccia, completi di rubinetteria verosimilmente funzionante.

La scala, costruita in cemento armato, è interamente rivestita (alzata, pedata e battiscopa) in marmo di Carrara. Il parapetto è in ferro battuto con corrimano in legno.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Impianti:

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte con canale esterna.

L'impianto idrico è opportunamente sezionato con collettori posti all'interno del bagno stesso.

È presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori, alimentati con caldaia a gasolio. L'impianto è obsoleto.

Stato d'uso e manutenzione:

Il fabbricato necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria. Si osservano infatti tracce di umidità nelle murature perimetrali e tracce di risalita capillare al piano terra. Il locale archivio al primo piano, accessibile solo dal blocco B2, presenta un avanzato degrado degli intonaci e delle tinteggiature sia nel solaio sia nelle murature perimetrali, con riscontro anche nei prospetti esterni (foto 9 e 11 - allegato 1). Si ravvisa pertanto il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura, la manutenzione dei prospetti e delle pareti interne.

*

D1) Locale di sgombero con accesso dal cortile interno

(foto 6, 7, 13, 14 e da 101 a 103 – allegato 1).

Consistenza:



Locale di sgombero costituito da un unico ambiente, privo di finestre, con accesso dal cortile interno al n.c. 96 del Corso Vittorio Emanuele II.

Struttura e finiture esterne:

Il fabbricato è costruito in muratura portante con copertura costituita da una falda inclinata protetta da tegole a coppo, sostenuta da struttura in legno con tavolato a vista all'intradosso.

Il locale, privo di finestre, è protetto da porta metallica verniciata.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Finiture interne e impianti:

Il locale è pavimentato con piastrelle in gres formato 30 x 30 cm e battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

Stato d'uso e manutenzione:

Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Si osservano infatti tracce di risalita capillare e distacchi della tinteggiatura sul prospetto frontale e su quello laterale emergente rispetto al volume attiguo costruito in aderenza, in cui sono evidenti le riprese di intonaco.

*

Immobile censito al foglio 41 particella 296 subalterno 2

C) Chiesa

(foto 6, 7 e da 104 a 115 – allegato 1).

Il corpo di fabbrica compreso tra edifici costruiti in aderenza (il corpo B3 identificato dal subalterno 4 e le unità D1 (sub 4) e D2 (sub 3), ha accesso diretto dalla pubblica via (Corso Vittorio Emanuele II) attraverso un cortile di proprietà esclusiva che rappresenta il sagrato. È privo di numero civico ma, dalla





numerazione delle unità attigue, dovrebbe avere il n.c. 98.

È collegato anche al cortile esterno e al corpo di fabbrica B3 (entrambi identificati col subalterno 4), i cui locali sono attualmente funzionali all'attività della chiesa.

Consistenza:

L'unità immobiliare è composta da una cappella con sagrato antistante e un locale adibito a sacrestia con bagno attiguo, collegato anche al cortile.

Struttura e finiture esterne:

La cappella, come detto, è anticipata da un cortile pavimentato in pietra, delimitato lateralmente da aiuole incolte e, sulla pubblica via, da recinzione in muratura sormontata da ringhiera in ferro battuto, interrotta da un cancello a doppia anta a battente, in ferro verniciato, sostenuto da due pilastri.

Il fabbricato è costruito in muratura portante, con copertura a falde inclinate protette tegole laterizio. Le falde sono verosimilmente sorrette da capriate in legno che, tuttavia, sono mascherate dal plafond.

Il prospetto principale della cappella, intonacato e tinteggiato, è caratterizzato da due finestre ogivali simmetriche rispetto all'apertura centrale, protetta da un portone in legno massello. L'apertura è sormontata da un rosone centrale vetrato.

Come risulta dalle immagini acquisite con l'ausilio del drone, la copertura della sacrestia è coperta con pannelli in cemento amianto (eternit) non visibili dall'intradosso in quanto controsoffittato.

Finiture interne:

L'interno della cappella è caratterizzato da un soffitto piano e, lungo le pareti, da quattro colonne a mezzo tondo, due per lato. Le pareti sono rivestite, fino alla quota di 70 cm circa, con lastre di marmo di Orosei, formato 20 x 70 cm, rifinite con modanature a toro.



Il presbiterio è pavimentato con lastre di marmo di Carrara. L'altare, sopraelevato rispetto al resto della cappella è realizzato in marmo di Carrara, in marmo Biancone Tirreno di Orosei e in marmo Calacatta.

La pavimentazione della cappella è realizzata con piastrelle in marmo tipo Calacatta viola, formato 30 x 60 cm.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Dalla cappella si accede alla sacrestia, quest'ultima comunicante con il bagno.

La sacrestia è pavimentata con piastrelle ceramiche formato 30 x 30 cm, e rifinita con battiscopa ceramico.

Il bagno, pavimentato come la sacrestia, ha le pareti rivestite con piastrelle ceramiche 15 x 15 cm fino alla quota di 1,35 m. È attrezzato con wc e vaschetta lavatoio completa di rubinetteria.

La porta che collega la cappella con la sacrestia è in legno massello, quella del bagno è in legno tamburato.

Impianti:

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

L'impianto idrico-sanitario è collegato alla rete pubblica.

Stato d'uso e manutenzione:

Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria all'esterno nei prospetti e all'interno della cappella nell'intradosso del solaio piano che presenta lesioni longitudinali.

Sono state osservate lesioni anche nelle pareti del bagno.

*

Immobile censito al foglio 41 particella 296 subalterno 3

D2) Ufficio attiguo alla chiesa

ASTE
GIUDIZIARIE®

(foto 6, 7, 13, 14 e da 116 a 124 – allegato 1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare ha accesso diretto dal Corso Vittorio Emanuele II senza numero civico. In realtà, come detto, il n.c. dovrebbe essere 98, anche se tra il n.c. 100 e il n.c. 96 sono presenti due accessi, quello della chiesa e quello dell'unità uso ufficio in oggetto. Ha inoltre un altro accesso dal cortile interno.

È costruito su un lato e posteriormente in aderenza con altri fabbricati rispettivamente (sub 2 e sub 4) con i quali non ha nessun collegamento.

Consistenza:

L'immobile consta di un locale adibito ad ufficio, bagno e antibagno.

Struttura e finiture esterne:

Il fabbricato è costruito in muratura portante, con copertura a falde inclinate protette da tegole a coppo e sostenute da struttura lignea a vista, servite da grondaie e discendenti in rame.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti esterni con affaccio sul cortile interno sono in alluminio anodizzato elettrocolorato privi di scurini. La porta di accesso è vetrata. Le finestre sono protette da grate metalliche.

La porta d'ingresso sulla pubblica via è in legno.

Finiture interne:

Il locale ufficio, il bagno e l'antibagno sono pavimentati con piastrelle in gres, formato 30 x 30 cm, rifinite con battiscopa dello stesso materiale.

Il bagno è attrezzato con wc, lavabo sospeso e vaschetta lavatoio. I sanitari sono completi di rubinetteria, presumibilmente funzionante. Le tubazioni di adduzione e scarico sono a vista.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; quelle del bagno sono prive di rivestimento.





Non è presente la porta interna di separazione tra il locale ufficio e il disimpegno.

La separazione tra disimpegno e bagno avviene mediante una parete lignea con porta dello stesso materiale.

Impianti:

L'impianto elettrico è solo in parte realizzato sottotraccia.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Stato d'uso e manutenzione:

Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Si osservano infatti tracce di risalita capillare e distacchi della tinteggiatura sui prospetti e all'interno.

Immobili censiti al foglio 41 mappale 307 (catasto terreni)

(comprendente i fabbricati E, F non accatastati all'urbano, e il giardino 3):

E) Fabbricato isolato (ex scuola materna) con accesso dal cortile

(Foto 4 e da 125 a 199 – allegato 1)

L'edificio isolato, destinato a scuola materna, composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo con sottotetto, è edificato all'interno di un ampio lotto adattato a giardino, con accesso rispettivamente dalla via San Mauro e dal Corso Vittorio Emanuele al n.c. 96 (attraverso il giardino censito con la particella 296 subalterno 4).

N.B.: Come detto, il fabbricato non risulta accatastato.

Consistenza:

- **Piano seminterrato:** il piano seminterrato comprende nove locali di sgombero con quote interne variabili e un vuoto tecnico inaccessibile.
- **Piano terra:** Il piano terra, rialzato rispetto a piano di campagna, comprende



refettorio, cucina, locale lavaggio, sala da pranzo per il personale, bagno per il personale, dispensa, sala giochi, quattro aule, locale spogliatoio, doppi bagni (maschile e femminile) di cui uno con tre box wc e l'altro con quattro box wc, oltre agli atrii di ingresso.



- Piano primo: Il primo piano consta di sei camere, due bagni, disimpegno, lastrico solare a livello con accesso dalla camera 4 (**planimetria – allegato E**).
- Sottotetto: Il locale sottotetto, accessibile esclusivamente dalla botola presente in una camera al primo piano dell'ampliamento più recente, è compreso tra l'estradosso piano del soffitto in laterocemento e la copertura a doppia falda ed è suddiviso almeno in due settori (**foto 198 e 199 – allegato 1**).



In occasione del sopralluogo è stata esaminata solo la parte prossima alla botola.

Il fabbricato è dotato di rampe di accesso in corrispondenza degli ingressi al piano terra, che coprono il dislivello di circa 60 cm rispetto al piano di campagna.



Il giardino è di pertinenza esclusiva.



Struttura e finiture esterne:



Il fabbricato è costruito con struttura di fondazione e muri controterra in conglomerato cementizio armato e con muratura portante, verosimilmente in blocchi laterizi, nella parte emergente.

La copertura è a due falde inclinate, nella porzione di fabbricato composto da due piani fuori terra, e piana in laterocemento, nella porzione di fabbricato composto da un solo piano fuori terra.



La copertura a falde inclinate è protetta da tegole marsigliesi mentre la copertura piana, priva di parapetto, è protetta da guaina bituminosa impermeabilizzante.



I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti sono in alluminio anodizzato elettrocolorato, protetti da avvolgibili e





dotati di zanzariere.



La vetrata del vano scala ha il telaio in alluminio anodizzato.

Le rampe di scale esterne sono rivestite con lastre in marmo tipo Trani. I pianerottoli, le rampe e i marciapiedi, disposti lungo il perimetro del fabbricato e nel giardino, sono pavimentati con lastre di cemento stampato.



I parapetti esterni, ad aria passante, sono realizzati in ferro verniciato.

Finiture interne:



o *Piano seminterrato*

Il piano seminterrato è al grezzo, privo di finiture e di massetto, con cordoli di fondazione in calcestruzzo armato in evidenza.

Sono al grezzo anche le scale interne di collegamento tra seminterrato e piano terra.

o *Piano terra*



La pavimentazione dei locali al piano terra è realizzata con piastrelle di vari formati e finiture, in parte in klinker e in parte in gres. Il battiscopa è in parte in gres e in parte in marmo.



La sala giochi e il refettorio hanno le pareti rivestite, fino alla quota di 1,60 m, con perlinato di legno, essenza pino.

Il blocco servizi igienici, attrezzato e dimensionato per bambini, è composto da un antibagno/spogliatoio con zona lavanderia, dotata di wc, bidet e due vaschette-lavatoio; è presente inoltre un blocco lavabo composto da quattro vaschette-lavatoio.



Le pareti dell'antibagno-spogliatoio sono rivestite, fino alla quota di 1,40 m, con piastrelle in gres, formato 20 x 20 cm.



Il blocco bagni ospita rispettivamente 3 e 4 box wc dotati di cassette esterne, tutti dimensionati per bambini, separati da muri con altezza 1,30 m, rivestiti con





piastrelle in gres formato 20 x 20 cm.



Il bagno ubicato in prossimità dell'ingresso sul prospetto Nord, rivestito fino alla quota di circa 2 m con piastrelle in gres formato 20 x 25, è dotato di lavabo a colonna, wc con cassetta esterna, bidet, doccia e lavabo sospeso nell'antibagno.



Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria verosimilmente funzionante.

La cucina è rivestita, fino alla quota di 2 m circa, con piastrelle in gres ceramico di due tipologie differenti.



Una delle due sale con accesso dalla cucina è rivestita, fino alla quota di 1,70 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20 x 25 cm.

Le porte interne, prevalentemente a due ante, sono tamburate e verniciate di vari colori.



Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le rampe della scala interna di collegamento col piano primo hanno alzate e pedate rivestite con lastre in marmo tipo Trani. Il battiscopa è dello stesso materiale.



○ *Piano primo*

Il pavimento del blocco originario è realizzato in parte con piastrelle in maiolica, e in parte con piastrelle in gres ceramico, tutte formato 20 x 20 cm. Il battiscopa è in marmo Rosso Verona. Il pavimento della porzione in ampliamento (rialzata di circa 15 cm rispetto a quella esistente) è in gres porcellanato opaco formato 30 x 30 cm con battiscopa dello stesso materiale.



In due camere è presente rispettivamente un lavabo a colonna completo di rubinetteria.



Un bagno, pavimentato con piastrelle in gres, formato 20 x 20 cm e rivestito, fino alla quota di 2 m, con piastrelle in gres smaltato, formato 20 x 25 cm, è dotato di wc con cassetta esterna, bidet, lavabo a colonna e vasca di dimensioni ridotte.





Il secondo bagno (facente parte dell'ampliamento), pavimentato con piastrelle formato 30 x 30 cm in gres porcellanato opaco e rivestito con piastrelle monocottura formato 20 x 20 cm fino alla quota di 1,80 m, è attrezzato con wc, bidet, lavabo a colonna e doccia.

Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria. Le porte interne sono tamburate e verniciate. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

○ *Sottotetto*

Il piano sottotetto, al grezzo, è accessibile esclusivamente mediante botola ubicata nel solaio di copertura della porzione in ampliamento.

Impianti:

○ *Piano seminterrato*

Nel piano seminterrato sono visibili e ispezionabili le adduzioni le tubazioni di scarico. È presente un pozzo che consente il controllo del livello della falda.

○ *Piano terra*

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte con canale esterna. Sono presenti le luci di emergenza.

Nella cucina è presente l'impianto di alimentazione del gas.

È presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori, di cui non è stato possibile accertare l'alimentazione.

○ *Piano primo*

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte con canale esterna.

Gli ambienti sono datati di un impianto di luci d'emergenza.

È presente l'impianto citofonico con videocitofono e la sola predisposizione dell'impianto di pompe di calore.

È presente inoltre l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori, di



cui non è stato possibile accertare l'alimentazione.

o *Sottotetto*

Non sono presenti impianti.

Stato d'uso e di manutenzione:

Il fabbricato, oltre che la manutenzione straordinaria dei prospetti per il deterioramento delle pitture e le infiltrazioni nel cornicione, richiede un importante e urgente intervento di consolidamento strutturale, quanto meno anticipato da un adeguato sistema di monitoraggio del quadro fessurativo che lo caratterizza, tale da consentire la verifica dell'eventuale evoluzione del fenomeno.

Negli spigoli Nord-Ovest e Sud-Est e nel prospetto Sud del fabbricato è stato infatti accertato un rilevante cedimento di fondazione della struttura, particolarmente accentuato a Sud-Est (foto da 137 a 142 – allegato 1). Sono evidenti infatti profonde lesioni con scostamento e scorrimento sia orizzontali alla base del muro sia oblique nelle murature portanti.

Sono presenti inoltre tracce di infiltrazione d'acqua nell'intradosso delle pensiline di copertura del piano primo.

Si ritiene necessario inoltre un importante intervento di manutenzione straordinaria sia nell'impianto di riscaldamento, sia in quello elettrico con adeguamento alla normativa vigente.

*

5.2 Calcolo delle superfici commerciali

Complesso di immobili censiti al foglio 41 mappale 296 subalterno 4
(comprendente i fabbricati A, B1, B2, B3, D1, giardini 1 e 2 e cortile comune):

A) Fabbricato isolato, interno al cortile, disposto su uno solo piano e impiegato come asilo.



Superficie lorda (da rilievo): 117,12 m²

Superficie commerciale: 117,12 m²



Corpo di fabbrica costituito da tre blocchi attigui di cui due, disposti su due piani, costruiti a filo strada e uno, disposto su un piano, edificato all'interno del cortile:

B1) Fabbricato, disposto su un unico piano fuori terra, costruito su un lato in aderenza al blocco attiguo (fabbricato B2) e, per tre lati, circondato dal giardino del complesso;

Superficie lorda (da rilievo): 120,87 m²

Locale tecnico: 11,06 m²

B2) Fabbricato, su due piani f.t., costruito a filo strada all'angolo tra la Via S. Mauro e il Corso Vittorio Emanuele II, compreso tra i fabbricati B1 e B3, rispetto ai quali è costruito in aderenza;

Piano terra: Sup. lorda 183,40 m² + veranda 19,06 m²

Piano primo: Sup. lorda 205,68 m² + balcone 0,52 m²

B3) Fabbricato, disposto su due piani f.t., costruito a filo strada (Corso Vittorio Emanuele II), compreso e in aderenza tra il fabbricato B2 e la chiesa censita col subalterno 2. La superficie dell'archivio al primo piano (collegato esclusivamente al corpo B2) è inclusa in questo blocco.

Piano terra: Superficie lorda (da rilievo): 177,30 m²

Piano primo: archivio 177,30 m² + balconi 2,60 m² (5 x 0,52 m²)

Superficie commerciale fabbricato d'angolo (corpi B1, B2, B3 e locale tecnico): 120,87 m² + 183,40 m² + 205,68 m² + 177,30 m² + 177,30 m² + 0,40 x 19,06 m² + 0,25 x (0,52 m² + 2,60 m²) + 0,10 x 11,06 m² = **874,11**





D1) Locale di sgombero con accesso dal cortile attiguo all'ufficio (subalterno 3).

Superficie lorda (da rilievo): 16,74 m²

Superficie commerciale: 16,74 m²



Immobile censito al foglio 41 mappale 296 subalterno 2

(Fabbricato C)



C) Chiesa con accesso diretto dalla pubblica via (Corso Vittorio Emanuele II), attraverso un cortile di proprietà esclusiva, compresa tra il fabbricato B2 e i locali D appresso descritti.

Superficie lorda (da rilievo): 107,07 m² + 27,70 m²

Superficie commerciale: 107,07 m² + 0,40 x 27,70 m² = 118,78 m²



Immobile censito al foglio 41 mappale 296 subalterno 3

(Fabbricato D)



D2) Corpo di fabbrica, disposto al solo piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via, costruito in aderenza alla chiesa (C).

Superficie lorda (da rilievo): 50,42 m²

Superficie commerciale: 50,42 m²



Aree verdi censite al foglio 41 mappale 296 (Allegato a)

Giardino 1 (antistante il corpo B1) e accessibile esclusivamente dalla Via S.



Mauro : 124,80 m²

Giardino 2 accessibile dal Corso Vittorio Emanuele n.96: 368,27 m²



Area censita al foglio 41 mappale 307 (3.150 m²)





Comprende un fabbricato E e un rudere F



E) Nell'area insiste un edificio disposto su due piani e interrato, non censito al catasto fabbricati, interamente circondato dal giardino.

Interrato: Sup. lorda 463,42 m²

Piano terra: Sup. lorda 463,72 m² + disimpegno di ingresso 3,03 + pianerottolo d'accesso 4,94 m² + corridoio di accesso 9,97 m² + rampa 11,56 m² + balcone 16,90 m² + balcone 5,42 m²

Piano primo: Sup. lorda 165,50 m² + terrazza 327,73 m²

Superficie commerciale: 463,72 m² + 165,50 m² + 0,30 x 463,42 m² + 0,40 x 3,03 + 0,25 x (9,97 m² + 16,90 m² + 4,94 m² + 5,42 m² + 11,56 m²) =
814,43 m²

*

F) Rudere costruito a filo strada con accesso dal cortile interno.

Superficie lorda (da progetto): 80,97 m²

Superficie commerciale: 80,97 m²

Giardino 3 (Allegato A) accessibile dalla Via S. Mauro e in continuità con il giardino 2 che insiste nella particella 296: 2.565 m² (misura ottenuta sottraendo dalla superficie catastale del lotto il sedime dei fabbricati E e F)

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Isili è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) la cui variante è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 28.01.2006.



Tutti gli immobili sono inoltre soggetti alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato con Deliberazione della G. R. n. 36/7 del 5.9.2006.

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

Ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, il complesso immobiliare ricade in zona A - Centro Storico, disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione che costituiscono l'elaborato F.2 della Variante (**allegato 23**).

L'art. 7 delle NTA specifica che la Zona **A Centro Storico**, comprende *le parti dell'agglomerato urbano che rivestono interesse storico, artistico e documentario, di particolare valore ambientale e di pregio architettonico.*

Lo stesso art.7, con riferimento ai possibili interventi, demanda al Piano Particolareggiato di Attuazione (che costituisce attuazione del P.U.C.) per il Centro Storico di cui alla Determinazione RAS Ass. EE.LL. Finanza e Urbanistica n.2489/DG del 27/10/2008

Precisa inoltre che *l'ampliamento degli edifici esistenti e quelli di nuova realizzazione, in analogia con quanto previsto per le zone omogenee B e C, dovrà assicurarsi una superficie per la sosta privata, secondo quanto disposto all'art.2 della Legge N.122/89, nella misura di 1mq/10 mc, da sistemarsi preferibilmente entro il portale coperto o nella corte interna.*

Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti, rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee.

Ai sensi Piano Particolareggiato del Centro Storico (**allegato 22**), il complesso è annoverato nel comparto 2, il cui indice fondiario $I_f = 3,14 \text{ m}^3/\text{m}^2$. È precisato tuttavia che *le prescrizioni non si applicano agli edifici di edilizia specialistica.*

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) a cui il P.U.C. rimanda per





la definizione degli interventi, annovera il complesso immobiliare in oggetto nel comparto 2. Come si evince dall'Elaborato C.2 (**allegato 22**) e dalle Norme del Piano Particolareggiato di Attuazione (**allegato 19**), nell'ambito del comparto 2, il lotto coinvolto nella procedura è compreso nelle aree di servizio vincolate dal P.U.C., in parte in **S1 Aree per l'Istruzione** e in parte in **S2 aree di interesse comune**.

Sono annoverate in **S1 Aree per l'Istruzione** le seguenti unità:

- **84a Scuola materna Giuseppe Orrù**

Si tratta della ex scuola materna che insiste sulla particella 307.

- **84b Locali ex scuola materna**

Rientrano in *aree per l'istruzione* il rudere che insiste sulla particella 307, l'ex asilo nido censito con la particella 296 sub 4, i locali rispettivamente uso ufficio (particella 296 sub 3) e deposito (particella 296 sub 4) attigui alla chiesa.

Sono annoverate in **S2 aree di interesse comune**:

- **84b (uffici)**

- **84c Cappella.**

Nel CDU (**allegato 20**), è confermata l'identificazione delle unità abitative e la declaratoria riportata per ciascuna di esse che, con riferimento alla classe di intervento e alle prescrizioni, è così sintetizzata:

Scheda 84a

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, servizi, commerciale, artigianale (omissis..).

Classe di intervento: Demolizione e ricostruzione e classi precedenti.

Prescrizioni: Adeguamento formale con la tipologia preminente del comparto.

Indice medio del comparto: 3,14 m³/m². Rapporto medio di copertura: come





indicato nella planimetria di progetto del PPA.

Scheda 84b

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, servizi, commerciale, artigianale (omissis..).

Classe di intervento: Restauro conservativo per la costruzione che fronteggia il Corso Vittorio Emanuele. Ristrutturazione (R3) per la costruzione all'angolo con la Via S. Mauro e Corso Vittorio Emanuele e per gli annessi.

Prescrizioni: Adeguamento formale con la tipologia preminente del comparto.

Indice medio del comparto: $3,14 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Rapporto medio di copertura: come indicato nella planimetria di progetto del PPA.

Scheda 84c

Destinazioni d'uso ammesse: servizi, uffici, commerciale, artigianale (omissis..).

Classe di intervento: Restauro conservativo

Prescrizioni: -

Indice medio del comparto: $3,14 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Rapporto medio di copertura: come indicato nella planimetria di progetto del PPA.

*

Per tutte le unità (84a - 84b - 84c) che ricadono nel comparto 2, il CDU indica un Indice medio di comparto $3,14 \text{ m}^3/\text{m}^2$, apparentemente in contrasto con quanto riportato nelle stesse schede.

Detto indice, nella fattispecie, non è considerabile ma applicabile solo nei casi in cui il PPA preveda la nuova costruzione o l'ampliamento.

Nelle schede di tutte le unità ambientali è precisato che:

La disposizione planovolumetrica è definita dagli elaborati grafici allegati al Piano Particolareggiato.

La definizione delle operazioni, delle classi e delle modalità di intervento e quant'altro non specificato sopra, sono regolamentati dalle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Il riferimento specifico è quindi la tavola C2 (**allegato 22**) che, come confermato dal Tecnico del Comune, si riferisce allo Stato attuale ma comprende anche le previsioni di piano.

*

- **Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)**

(L.R. 8/2004, PPR approvato con Deliberazione della G. R. n° 36/7 del 5.9.2006)

Il complesso di immobili, inizialmente compreso nell'ambito "Centri di Antica e Prima Formazione" definiti dall'art.8 del Piano Paesaggistico Regionale (**allegato 21**), attualmente è esterno al centro matrice, in riscontro all'approvazione da parte del Comune dell'atto ricognitivo del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 20.07.2007. Come si evince dalla Tavola di perimetrazione del centro storico (**allegato 21**) relativa alle Aree caratterizzate da insediamenti storici (art.52 del PPR) – allegata alla Determinazione n. 1330 D.G. del 27.11.2007, il complesso immobiliare in oggetto è interno al perimetro verde del PPR ma esterno al perimetro rosso di cui all'art.52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il Comune.

*

Tutto ciò premesso, per quanto il complesso risulti esterno rispetto al centro matrice, in coerenza con gli interventi previsti nel CDU per ciascuna unità ambientale, non è consentito nessun ampliamento. Anche nell'immobile edificato nell'area censita con la particella 307, vincolata come edilizia scolastica S1, in cui è consentito l'intervento *costruzione-demolizione*, è previsto il rispetto della sagoma





riportata negli elaborati del P.P.C.S., come chiarito nelle comunicazioni intercorse (**allegato 24**) con lo stesso Tecnico del Comune di Isili che con nota scritta precisa che:



La planimetria di progetto del comparto n.2 nelle Unità edilizie 84a, 84 b e 84c non da indicazioni in merito ad un eventuale ampliamento degli immobili. Tuttavia nel caso in cui la scheda preveda come intervento massimo ammesso la "Demolizione e ricostruzione" sarà possibile progettare un intervento con modifiche rispetto all'ubicazione e alla sagoma nel rispetto dell'indice volumetrico indicato nella scheda e nel rispetto delle tipologie edilizie ammesse nel centro storico.



Precisa inoltre, come peraltro già argomentato, che Nel caso di variazione di destinazione d'uso, potranno essere ammessi solamente interventi compatibili con quanto ammesso attualmente dal piano Particolareggiato; pertanto area S (S1 o S2).



* * *



7. REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobili censiti al foglio 41 part. 296 sub 4

Come illustrato nel capitolo dedicato alla descrizione degli immobili, sono identificati col subalterno 4 il corpo di fabbrica costituito dai blocchi B1, B2, B3, l'edificio A e il locale D1, come rappresentati nelle planimetrie (**allegato B**).



Corpo A

Con riferimento al corpo A, il Comune di Isili non ha inizialmente consegnato alcun progetto. Tuttavia, il corpo di fabbrica è rappresentato nella *Tavola C2 - Planivolumetrico di progetto* allegata al Piano Particolareggiato del Centro Storico.





In riscontro ai solleciti presentati dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico ha consegnato copia dei seguenti documenti:

- Autorizzazione edilizia n. 30 del 1999 (**allegato 26**);
- Certificato di Agibilità del 16.10.2007, prot. n. 5838, relativo ad un locale destinato ad Aula didattica, facente parte di un fabbricato destinato ad Asilo infantile sito nella via San Mauro n. 8 e indentificato catastalmente al fg. 41, mapp. 296 (**allegato 25**).



Dalla attestazione rilasciata dal Comune di Isili (**allegato 27**), inoltre, si evince che l'immobile è stato edificato legittimamente prima del 1967 e successivamente adibito ad aula didattica.

NB: La destinazione "aula didattica" coincide con quella della planimetria catastale.



Corpo B1

Con riferimento al corpo B1, non è stato consegnato da parte del Comune alcun elaborato grafico, tuttavia la sagoma del manufatto compare negli elaborati del Piano Particolareggiato.



Dopo i colloqui intercorsi, il Comune di Isili si è espresso nell'Attestazione citata (**allegato 27**) intendendo detto volume B1 (prosecuzione del corpo B2) incluso nell'autorizzazione del 1992 relativa alla porzione B2. In realtà negli elaborati relativi all'Autorizzazione del 1992 (**allegato 8**), la presenza del corpo B1 si evince dal tratteggio che lo esclude dall'elaborato in quanto non oggetto. Il tratteggio ne implica comunque la presenza.



Il manufatto di cui, si ribadisce, non risultano rappresentazioni grafiche di progetto, è edificato in ogni caso prima del 1967.

Si evidenzia che nell'attestazione del Comune (**allegato 27**) viene identificato il





subalterno 2 con l'unità 84b, verosimilmente per una svista. Il subalterno 2 infatti identifica la chiesa che nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (**allegato 22**) è l'unica unità individuata come **84c**.



Corpo B2

Per la determinazione delle difformità del manufatto, si è fatto riferimento al progetto di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 0992/0013, prot. 1463 del 06.03.1992 (**allegato 8**) per cambio d'uso da scuola a uffici.

Come si evince dalla sovrapposizione (**allegato D**) tra rilievo effettuato e planimetria di progetto, risultano minime difformità (posizione di un tramezzo) e minimi scostamenti legati verosimilmente a distorsioni nelle riproduzioni cartacee.



Corpo B3 – piano terra

Per la determinazione delle difformità del piano terra, si è fatto riferimento al progetto di cui all'Autorizzazione Edilizia n.81/03, prt. N. 7039ut1726 del 18.09.2003 (**allegato 16**) per *Variante in corso d'opera ai lavori di recupero della cappella e dei locali annessi dell'asilo infantile "Giuseppe Orrù", consistenti in riapertura di un accesso ad un vano prospettante il Corso Vittorio Emanuele.*

Come si evince dalla sovrapposizione (**allegato D**) tra rilievo effettuato e planimetria di progetto, non risultano difformità se non minimi scostamenti legati verosimilmente a distorsioni nelle riproduzioni cartacee. Si osserva tuttavia che, nello stato di fatto, è stato realizzato un accesso dal cortile interno, non rappresentato nel progetto approvato.

Corpo B3 – piano primo

Per la determinazione delle difformità del primo piano, si è fatto riferimento al





progetto di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 0992/0013, prot. 1463 del 06.03.1992

(**allegato 8**) per cambio d'uso da scuola a uffici.

Come si evince dalla sovrapposizione (**allegato D**) tra rilievo effettuato e planimetria di progetto, non risultano difformità se non minimi scostamenti legati verosimilmente a distorsioni nelle riproduzioni cartacee.

*

Immobili censiti al foglio 41 part. 307

Per la determinazione delle difformità del fabbricato, si è fatto riferimento al progetto di cui con Concessione Edilizia n. 11/95 del 11.07.1995 (**allegato 11**) per cambio d'uso da scuola a uffici.

Come si evince dalla sovrapposizione (**allegato F**) tra rilievo effettuato e planimetria di progetto, non risultano difformità se non minimi scostamenti legati verosimilmente a distorsioni nelle riproduzioni cartacee. È stata accertata solo la presenza di una rampa esterna per accesso disabili, non presente nel progetto approvato.

*

Regolarizzazione delle difformità

Immobili censiti al foglio 41 part. 296 sub 4

Le minime difformità riscontrate nel fabbricato ad angolo tra la Via S. Mauro e il Corso Vittorio Emanuele, che per comodità di identificazione è stato virtualmente suddiviso nei blocchi B1, B2 e B3, consistono sinteticamente in:

Corpo B1

Per tutto quanto detto e come si evince anche dalla dichiarazione del Comune (**allegato 27**), l'immobile edificato prima del 1967 si intende assentito.

Corpo B2

Le minime differenze riscontrate rispetto alle misure di progetto, rientrano nelle tolleranze edilizie del 2% previste nel D.P.R. 380/2001 art.34 bis e non comportano quindi alcuna violazione.

Lo spostamento del tramezzo riscontrato invece si annovera tra gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano parti strutturali dell'edificio, consentiti previa comunicazione di avvio lavori (CIL - modello F13 SUAPE). Il mancato invio della comunicazione, prevista al punto 351.k dell'allegato B alla Delibera G.R. n.49/2019, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 500,00, ai sensi dell'articolo 15 comma 7 della L.R. 23/85, modificata dalla L.R. 8/2015, dalla L.R. 11/2017 e s.m.i.

Corpo B3

Per tutto quanto detto e come si evince anche dalla dichiarazione del Comune (allegato 27), l'immobile edificato prima del 1967 si intende assentito.

*

Regolarizzazione delle difformità

Immobili censiti al foglio 41 part. 307

Le minime difformità riscontrate nel fabbricato posto nel cortile con accesso sia dalla Via S. Mauro, sia dal Corso Vittorio Emanuele, consistono sinteticamente nella presenza di una rampa d'accesso ai locali e in minime differenze rientranti nelle tolleranze edilizie del 2% di cui al D.P.R. 380/2001 art.34 bis; queste ultime non comportano alcuna violazione.

Per la realizzazione della rampa d'accesso per disabili (L.13/1989 e s.m.i.), come confermato al punto 351.i dell'allegato B della Delibera G.R. n.49/2019, è prevista una Comunicazione asseverata - CILA (L.R. n. 23/1985, art. 15, commi 2, 5 e L.R. 24/2016); si tratta infatti di *interventi di edilizia libera non soggetti ad alcun titolo*



abilitativo. Per la mancata comunicazione, che andrebbe comunque presentata, non è contemplato nessun tipo di sanzione.

*

8. REGOLARITA' CATASTALE

Immobili censiti al foglio 41 part. 296

Con riferimento agli elaborati catastali acquisiti (**allegato 2**), dal confronto tra le planimetrie catastali (**allegato 3**) e l'estratto di mappa (**allegato 4**), si evince che quest'ultimo non è aggiornato.

Dalle visure infatti si rileva che le particelle 299, 304, 305 (ancora presenti nell'estratto di mappa), sono state soppresse e la soppressione ha originato gli immobili censiti al foglio 41, particella 296 subalterni 3 e 4.

Questi nuovi subalterni 3 e 4, originati dalla soppressione menzionata, trovano riscontro nelle planimetrie catastali acquisite (**allegato 3**).

*

Unità immobiliare censita col subalterno 3

Come anticipato nei precedenti capitoli, sia nella visura sia nella planimetria catastale, è riportato il n.c. 100. In realtà l'unità immobiliare è priva di numero civico ma, sulla base della numerazione degli edifici attigui, il n.c. dovrebbe essere 98, anche se tra il n.c. 100 e il n.c. 96 sono presenti due accessi, quello della chiesa e quello dell'unità uso ufficio in oggetto.

Dalla sovrapposizione tra rilievo e planimetria catastale, non risultano graficamente differenze significative se non minime distorsioni insite nella riproduzione cartacea.

*

Unità immobiliare censita col subalterno 4

Dalla sovrapposizione tra rilievo e planimetria catastale (**allegato C**), risultano le



difformità appresso riportate:

Piano terra

Nella planimetria catastale non sono rappresentati i tramezzi che di fatto delimitano le aule del corpo B1.

Primo piano

Nella planimetria catastale, il corpo B3 è in continuità col corpo B2. Attualmente invece l'*archivio* (indicazione di progetto) nel corpo B3 è accessibile solo dal corpo B2 ed è separato dal corpo scala del blocco B3 da una parete in muratura.

È necessario quindi aggiornare la planimetria catastale del subalterno 4.

Immobili censiti al foglio 41 part. 307

L'immobile censito al foglio 41 mappale 307 non risulta censito al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni, qualità *ente urbano*, superficie 3.150 m².

Tutto ciò premesso, occorre:

- aggiornare l'estratto di mappa che tenga conto della soppressione delle particelle 299, 304, 305 e 306, con la presentazione di istanza presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati. Si stima che tale pratica avrà un costo complessivo pari a circa € 800,00 compresi gli oneri.
 - aggiornare le planimetrie catastali (piano terra e primo) della particella 296 subalterno 4, il cui costo, comprensivo degli oneri, è quantificato in € 600,00
- procedere con la denuncia all'Agenzia del Territorio del fabbricato non ancora censito che insiste sull'area distinta con mappale 397.

Al fine di regolarizzare la documentazione catastale relativa al fabbricato

sarà necessario procedere con la presentazione, presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, di una nuova pratica DOCFA che introduca il manufatto al catasto fabbricati. Si stima che tale pratica avrà un costo complessivo pari a circa € 950,00 compresi gli oneri.

Gli importi indicati sono al netto degli accessori di legge.

* * *

9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Per procedere alla determinazione del *valore commerciale* degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è fatto ricorso a metodi di stima differenti in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Per il *valore commerciale degli immobili ad uso ufficio/residenziale* dei singoli manufatti o blocchi funzionali si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo "a valore di mercato" e, laddove disponibili contratti di locazione, è stato impiegato anche il metodo di stima analitico "per capitalizzazione dei redditi", entrambi definiti nel seguito.

Per gli immobili destinati a edilizia scolastica e a luogo di culto, si è fatto ricorso al *metodo del costo di ricostruzione deprezzato*, anch'esso dettagliatamente descritto nei successivi paragrafi.

*

9.1 Stima degli immobili ad uso ufficio/residenziale

▪ VALORE DI MERCATO

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per



metro quadrato di superficie commerciale (€/m²); precisando che, per superficie commerciale, si intende la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altre unità immobiliari o parti condominiali) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguglio.

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento a immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto, oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

A tale scopo, trattandosi di unità immobiliari con varie destinazioni (uffici/residenziale, edilizia scolastica, luoghi di culto) nel centro storico di Isili, sono stati ricercati immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" oggetto di compravendite recenti.

Tale metodologia di confronto, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Per la determinazione del valore di stima sono stati ricercati atti di compravendita di immobili, nella fattispecie con destinazione residenza/uffici, negli interi fogli rispettivamente 41 e 41A in cui insiste l'isolato occupato dal complesso in oggetto (**allegato 28**).

Gli atti di compravendita reperiti tramite le piattaforme professionali,





tuttavia, non sono risultati in numero sufficiente per l'applicazione del metodo MCA enunciato (**allegato 28**).

Si illustrano appresso i dati più significativi (**allegato 28**) dell'unica compravendita effettuata, su quattro alienazioni reperite (piattaforma STIMATRIXCITY)

Facenti parte di un unico fabbricato:

- Immobile in Piazza Nino Sistu s.n. per civile abitazione – (piani T, 1° e 2°) censito al foglio 41 particella 1213, subalterno 5, cat. A/2, classe 8, vani 10,5, superficie catastale m² 212, R.C. € 840,53.

- Immobile in Piazza Nino Sistu n. 5 uso ufficio – (piano T) censito al foglio 41 particella 1213, subalterno 6, cat. A/10, classe 2, vani 7,5, superficie catastale m² 143, R.C. € 1.200,76.

Prezzo di vendita: € 180.000,00 di cui € 100.000,00 per l'appartamento e € 80.000,00 per il locale ufficio, corrispondenti rispettivamente ad un valore unitario di €/m² 471,00 per l'appartamento e di €/m² 559,00 per l'ufficio.

*

La scrivente ha inoltre effettuato ulteriori ricerche, presso:

✓ **Agenzie Immobiliari**

Sono state interpellate le agenzie operanti nel settore che, tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare e delle condizioni degli immobili in oggetto, hanno fornito per immobili ad uso residenziale/uffici (usi connessi con la residenza), ubicati in zona centrale nel Comune di Isili, valori compresi tra 362,50 ÷ 798,00 €/m², corrispondenti ai seguenti immobili:

- Appartamento 1° piano in Via IV Novembre – 135 m² – valore: € 70.000,00 corrispondenti al valore unitario di 518,50 €/m²



- Trilocale 3° piano Corso Vittorio Emanuele – 99 m² – valore: € 79.000,00
corrispondenti al valore unitario di 798,00 €/m²
- Appartamento indipendente su due livelli in Via Umberto– 155 m² – valore:
€ 60.000,00 corrispondenti al valore unitario di 387,00 €/m²
- Appartamento piano terra con garage in Via Garibaldi – 400 m² – valore: €
145.000,00 corrispondenti al valore unitario di 362,50 €/m²
- Quadrilocale 1° piano in Piazza Nino Sistu – 125 m² – valore: € 50.000,00
corrispondenti al valore unitario di 400,00 €/m².

*

✓ Borsino Immobiliare

Il “*borsinoimmobiliare.it*”, che raccoglie i dati relativi alle transazioni immobiliari effettuate in zona centrale, fornisce per uffici e negozio:

- valore minimo: 772,00 €/m²;
- valore medio: 868 €/m²;
- valore massimo: 965 €/m².

*

✓ FIAIP

La FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) del Collegio di Cagliari fornisce per l'anno 2021 i seguenti valori:

- per uffici in Comune di Isili - centro, valori compresi tra:
800,00 €/m² e 1.000,00 €/m².

*

Sono stati esaminati anche i valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con l'esclusivo intento di confrontarne la coerenza con i valori di stima calcolati con i metodi enunciati.

✓ **Osservatorio immobiliare dell' Agenzia del Territorio (OMI)**

L'Osservatorio immobiliare dell' Agenzia del Territorio, in riferimento al secondo semestre 2021, fornisce:

- per immobili ad uso residenziale ubicati nel Comune di Isili, zona centrale B3, e in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 800,00 ÷ 950,00 €/m² per abitazioni civili e tra 600,00 ÷ 700,00 €/m² per abitazioni di tipo economico.

*

Poiché, come detto, l'esiguità degli atti di compravendita reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA illustrato, è stato effettuato il calcolo del valore di stima con l'ausilio di BorsinoPRO – piattaforma professionale di valutazione immobili (allegato 28).

Dall'elaborazione eseguita con riferimento ai soli immobili uso residenziale/ufficio nello stesso fabbricato, distinti per blocchi funzionali, risultano i seguenti valori:

Corpo B2

Valore minimo: € 255.402,00 corrispondente a un valore unitario di €/m² 631,87

Valore medio: € 262.699,00 corrispondente a un valore unitario di €/m² 649,92

Valore massimo: € 269.996,00 corrispondente a un valore unitario di €/m² 667,97

Si precisa che detta piattaforma elabora in modo autonomo le superfici commerciali (404 m²).

Corpo B3

Valore minimo: € 218.835,00 corrispondente a un valore unitario di €/m² 617,83

Valore medio: € 225.087,00 corrispondente a un valore unitario di €/m² 635,48

Valore massimo: € 231.340,00 corrispondente a un valore unitario di €/m² 653,13

Si precisa che detta piattaforma elabora in modo autonomo le superfici commerciali

ASTE
GIUDIZIARIE®
(354 m²).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come meglio rappresentato nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica, dall'elaborato C2 del PPCS (**allegato 22**) si evince che tutti gli altri manufatti (corpo A, corpo D1 e corpo E) ricadono nell'area specialistica destinata a "edilizia scolastica" per quanto nelle schede delle unità ambientali richiamate anche dal CDU (**allegato 20**), agli immobili siano attribuite le destinazioni *residenziale, servizi, commerciale, artigianale*.

Per la determinazione del valore di stima verranno quindi proposte altre considerazioni.

*

Rilevata la differenza sostanziale tra i valori tratti dall'unico atto acquisito dalla piattaforma STIMATRIXCITY (**allegato 28**), coerenti con quelli degli immobili proposti in vendita dalle agenzie immobiliari ma significativamente inferiori rispetto a quelli calcolati con la piattaforma professionale BorsinoPro e soprattutto rispetto a tutti quelli ottenuti con le ulteriori ricerche nei principali siti specializzati (Borsinoimmobiliare.it – FLAIP) e sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ritenuto di dover ripetere la stima con altro criterio.

Dal momento che alcuni degli immobili del compendio sono stati locati, sono state acquisite dalla Curatrice le registrazioni dei contratti presso l'Agenzia delle Entrate laddove possibile, e si è proceduto alla stima col metodo per capitalizzazione dei redditi, attualizzando i valori ottenuti alla data odierna.

*

■ CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo di stima determina il valore di mercato di un immobile convertendo il reddito annuale che l'immobile produce.

Nella fattispecie i contratti di locazione acquisiti sono i seguenti:

Con riferimento all'immobile censito con la particella 296, subalterno 3, uso ufficio con accesso diretto sulla pubblica via (D2 nelle planimetrie – **allegato B**)

- Data di registrazione: 15.04.2013 – data di inizio locazione: 01.04.2013 - data di fine locazione: 15.05.2015 - canone annuo di € 4.200,00.
- Data di registrazione: 22.07.2010 – data di inizio locazione: 01.07.2010 - data di fine locazione: 01.12.2012 - canone annuo di € 4.800,00.
- Data di registrazione: 20.04.2009 – data di inizio locazione: 16.03.2009 - data di fine locazione: 30.06.2010 - canone annuo di € 4.320,00.

*

Con riferimento all'immobile censito con la particella 296, subalterno 4, uso ufficio con accesso diretto sulla pubblica via (B2 – B3 nelle planimetrie – **allegato**

B)

- Data di registrazione: 09.04.1992 – data di inizio locazione: 01.02.1992 - data di fine locazione: 15.03.2012 - canone annuo di € 17.726,04.

Locato: INPS

Si ritiene che quest'ultimo contratto si riferisca all'immobile nella configurazione di cui all'autorizzazione di cambio di destinazione d'uso n. 992/2013.

È stato reperito anche un altro contratto di locazione (riferito all'INPS) ma non è stato possibile individuare a quale degli immobili del complesso si riferisca, oltre che non significativo in quanto troppo datato (fine locazione 1998).

- Data di registrazione: 24.11.2006 – data di inizio locazione: 23.03.1992 - data di fine locazione: 31.01.1998 - canone annuo di € 1.477,17.

Si procede quindi alla determinazione del valore di stima col metodo della capitalizzazione dei redditi, con l'ausilio dei dati menzionati, attualizzando



opportunamente alla data odierna i valori ottenuti.

*

Secondo questo metodo di stima, il valore di un immobile (V_a), si può determinare mediante l'attualizzazione, ad un tasso (i) ritenuto congruo, del valore annuale del canone d'affitto (R), secondo la seguente formula: $V_a = R/i$; i è il saggio di capitalizzazione.

Sia per il reddito ordinario (canone di locazione), sia per il saggio di capitalizzazione, occorre considerare una situazione stazionaria escludendo cioè elementi eccezionali che ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso.

Si assume nella fattispecie il canone di locazione lordo per evitare aleatorietà nella determinazione delle spese da dedurre.

Si assume come saggio di capitalizzazione un saggio medio che, per centri di piccola dimensione, è suggerito da siti specializzati pari al 5%.

Detto saggio viene opportunamente modificato in funzione dei parametri intrinseci dell'immobile di seguito elencati, ovvero (aumentato/diminuito) sulla base di specifiche caratteristiche dell'immobile stesso.

La variazione dei parametri in funzione delle caratteristiche peculiari dell'immobile è tratta dalla letteratura (Orefice).

*

Immobile censito con la particella 296, subalterno 3, uso ufficio (D2 nella planimetria - allegato B)

Con riferimento all'immobile in oggetto, si assume come riferimento l'ultimo canone annuo di locazione (registrato in data 15.04.2013) con termine in data: 15.05.2015, attualizzato ad oggi.

Canone annuo al 2015: € 4.200,00.



Rivalutazione del canone dal 2015 al 2022 secondo gli indici ISTAT (prezzi al consumo per le famiglie gli impiegati) coeff. 1,131: € 4.750,20

La superficie lorda (da rilievo) del locale: 50,42 m²

Il saggio indicato viene variato con l'introduzione dei seguenti parametri (caratteristiche positive riducono il valore di r):

Parametri negativi:

Disponibilità spazi pubblici/privati parcheggio: - 0,6 %

Luminosità: - 0,2 %

Panoramicità: - 0,36 %

Età dell'edificio: - 0,1 %

Grado di finitura interna/livello tecnologico: -0,16 %

Necessità di manutenzione ordinaria/straordinaria: -0,1 %

Parametri positivi:

Centralità: + 0,22 %

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: + 0,1 %

Suscettibilità di trasformazioni/modifiche di destinazione: + 0,01 %

L'indice corretto risulta: $i = 0,0619$

Da cui: $V_a = R/i = 4.750,20/0,0619 = 76.739,90$ € corrispondente a un valore unitario di €/m² 1.522,00 significativamente superiore anche rispetto alle quotazioni massime acquisite.

*

Immobile censito con la particella 296, subalterno 4, uso ufficio con accesso diretto sulla pubblica via (B2 – B3 nelle planimetrie allegato B)

Per l'immobile in oggetto, si assume come riferimento l'ultimo canone annuo di locazione (registrato in data 09.04.1992) con termine in data: 15.03.2012,



attualizzato ad oggi.

Canone annuo al 2012: € 17.726,04.

Rivalutazione del canone dal 2012 al 2022 secondo gli indici ISTAT (prezzi al consumo per le famiglie gli impiegati) coeff. 1,152: € 20.420,40

Come detto, si ritiene che il canone di locazione si riferisca all'immobile nella configurazione rappresentata nel progetto di cambio di destinazione d'uso di cui all'autorizzazione n. 992/2013, comprendente l'intero corpo B2 e il solo primo piano del corpo B3, indicato in progetto come *archivio*. L'applicazione di detto metodo alla sola porzione di fabbricato costituita dall'intero corpo B2 e dal solo primo piano del corpo B3 consente tuttavia la determinazione del **valore unitario di riferimento**.

Si riporta nel seguito la superficie commerciale dell'immobile descritto capitolo :

Corpo B2: Piano terra: Sup. lorda 183,40 m² + veranda 19,06 m²

Piano primo: Sup. lorda 205,68 m² + balcone 0,52 m²

Corpo B3: Piano primo: Sup. lorda archivio 177,30 m² + balconi 2,60 m² (5 x 0,52 m²)

Superficie commerciale:

$183,40 \text{ m}^2 + 205,68 \text{ m}^2 + 177,30 \text{ m}^2 + 0,40 \times 19,06 \text{ m}^2 + 0,25 \times (0,52 \text{ m}^2 + 2,60 \text{ m}^2) = 574,78 \text{ m}^2$

Il saggio indicato viene variato con l'introduzione dei seguenti parametri (caratteristiche positive riducono il valore di r):

Parametri negativi:

Disponibilità spazi pubblici/privati parcheggio: - 0,6

Panoramicità: 0

Età dell'edificio: - 0,1



ASTE
GIUDIZIARIE®

Grado di finitura interna/livello tecnologico: -0,16

Necessità di manutenzione ordinaria/straordinaria: -0,1

Parametri positivi Centralità: + 0,22

Luminosità: + 0,1

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: + 0,1

Suscettibilità di trasformazioni/modifiche di destinazione: + 0,01

L'indice corretto risulta: $i = 0,0553$

Da cui: $V_a = R/i = € 20.420,40/0,0553 = 369.265,83 €$ corrispondente a un valore unitario di €/m² 642,45 in linea con le quotazioni medie acquisite.

*

Subalterno 4

Per tutto quanto detto si assume come valore unitario di riferimento per il fabbricato censito col subalterno 4 (blocchi B1, B2 e B3), con accesso dalla Via S Mauro, la media dei valori unitari medi tratti da:

- 1) Comparabile (compravendita immobile uso ufficio): €/m² 559,00
- 2) Piattaforma professionale BorsinoPRO (corpo B2): €/m² 649,92
- 3) Piattaforma professionale BorsinoPRO (corpo B2): €/m² 635,48
- 4) Borsinoimmobiliare, it: €/m² 868,00
- 5) FLAIP: €/m² 900,00
- 6) Capitalizzazione dei redditi: €/m² 642,45

Valore medio: €/m² 709,14 coerente con tutte le valutazioni acquisite e in linea con i valori OMI considerati unicamente come confronto.

*

Subalterno 3

Con riferimento invece al locale censito col subalterno 3 che, come calcolato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



con la stima a capitalizzazione dei redditi, ha una redditività elevatissima rispetto alla superficie, si ritiene di dover escludere i valori unitari calcolati con la piattaforma professionale BorsinoPRO e riferiti specificamente ai corpi di fabbrica B2 e B3 in quanto non comparabili proprio in termini di superficie.

Il valore unitario si determina come la media dei valori unitari medi tratti da:

- 1) *Borsinoimmobiliare.it* : 868 €/m²
- 2) FLAIP: 900,00 €/m².
- 3) Capitalizzazione dei redditi: €/m² 1.399,00

Valore medio: €/m² **1.055,66** che tiene conto dell'alta redditività dell'immobile in rapporto alla superficie.



9.2 Stima degli immobili vincolati a edilizia scolastica e luoghi di culto *

Come già precisato nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica, l'area in cui ricadono i fabbricati ex asilo nido (corpo A nella planimetria - **Allegato A**), ex scuola materna (corpo E nella planimetria - **Allegato A**) e rudere (corpo F nella planimetria - **Allegato A**) ricadono nelle aree destinate a edilizia scolastica, come si evince dalla tavola C2 del PPCS (**allegato 22**).

Si ribadisce che detta destinazione contrasta con quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 20**) in cui per le unità menzionate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, servizi, commerciale, artigianale (omissis.), salvo poi precisare che:

La definizione delle operazioni, delle classi e delle modalità di intervento e quant'altro non specificato sopra, sono regolamentati dalle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

A tale scopo si precisa che l'immobile censito col subalterno 3 (corpo D2 nella



planimetria – Allegato B), per quanto vincolato come edilizia scolastica, è stato per anni locato con contratti regolarmente registrati e pertanto già stimato nel paragrafo precedente come media di valori ottenuti con l'applicazione del metodo di stima sintetico comparativo *a valore di mercato* e di quello analitico *per capitalizzazione dei redditi*.

Tutto ciò premesso, per gli immobili che costituiscono edilizia scolastica e anche per la cappella (luoghi di culto), poiché non è stato possibile reperire prezzi di vendita per immobili con analogo destinazione ubicati nella zona, si è ritenuto di dover procedere con la stima “*a valore di ricostruzione deprezzato*”, facendo riferimento alla Circolare n. 6 del 30.11.2012 (prot.61331) dell’Agenzia del Territorio.

Lo stesso metodo di stima è stato impiegato dalla stessa Agenzia delle Entrate per la valutazione di un edificio scolastico nell’anno 2016.

*

▪ **METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

Detto metodo di stima (*depreciated replacement cost*) considera:

- il valore del terreno;
- il costo di ricostruzione degli immobili (costo del nuovo);
- il deprezzamento del bene dovuto a deterioramento per vetustà e per obsolescenza funzionale, economica e ambientale.

Tale metodo consente di stabilire il “valore venale”, applicando al costo di ricostruzione di un immobile o parte di esso, un adeguato coefficiente di deprezzamento in rapporto al suo stato attuale.

Il deprezzamento è funzione della vetustà e dell’obsolescenza dell’immobile, intendendo come vetustà il naturale decadimento fisico legato al tempo e, come

“obsolescenza”, la perdita di funzionalità per invecchiamento tipologico, tecnologico ecc, in rapporto alla funzione sul mercato. Questi parametri vengono valutati allo “stato attuale” in regime di ordinarietà, ovvero trascurando condizioni impreviste o eccezionali che possano far diminuire o aumentare in modo non consueto il valore.

I parametri che condizionano il deprezzamento **D** sono:

- V_{TE} Vita effettiva dell’immobile funzione del periodo trascorso tra l’effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l’epoca censuaria successiva di riferimento (biennio 1988-1989); $V_{TE} = 0$ per componenti realizzate dopo il biennio economico di riferimento (1988-89).
- V_{TU} Vita utile dell’immobile ossia l’arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell’obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere alla funzione per la quale è stato realizzato;
- V_R valore residuo dell’immobile inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile.

Le linee metodologiche e operative per la determinazione del deprezzamento **D**, sono contenute nell’allegato III alla Circolare dell’Agenzia delle Entrate-Territorio menzionata.

In sintesi, per le componenti realizzate dopo l’epoca censuaria (biennio 1988-89), il valore dell’immobile deprezzato risulta pari al costo del nuovo nel caso di strutture (vita utile lunga) mentre per gli impianti (in particolare per quelli caratterizzati da una vita utile breve) risulta pari al costo “a nuovo” ridotto secondo i coefficienti esposti nella Tabella n.2 dell’allegato citato.

*

Determinazione del valore del fabbricato



Sia per la determinazione del deprezzamento, sia per quella del costo di costruzione, ci si riferisce alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.



Per la determinazione del costo di costruzione dei fabbricati sono stati esaminati i valori indicati nel Prezzario delle Tipologie Edilizie edizioni DEI – Tipografia del Genio Civile per l'anno 2019 per l'edilizia scolastica. In particolare, con riferimento all'edilizia pubblica - tipologia "Scuola media", il Prezzario indica un costo unitario di 154,00 €/m³, corrispondente a un costo di costruzione unitario di € 678,00 €/m² riferito ad un edificio con una superficie lorda di 3980 m² con struttura composta da elementi prefabbricati in calcestruzzo integrato da getti di completamento in opera, non proprio aderente al caso in specie.



Si è fatto quindi ricorso alla *Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi* del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto che, per l'anno 2022 per le scuole dell'obbligo in genere, indica un costo di costruzione unitario minimo di € 355,00 €/m³ corrispondente, per l'ex asilo nido (corpo A), a un costo unitario di 1.526,50 €/m² e, per l'ex scuola materna, 1792,89 €/m² (calcolato secondo superfici e volumi riportati nelle schede del PPCS riferite alla particella 307: volume 7.363,5 m³ – superficie coperta: 1.458 m²).



Sono stati reperiti anche i costi di costruzione dell'edilizia scolastica del Prezzario Regionale dei LL.PP. della Regione Veneto – Costi Parametrici 2021 che, per scuole materne, sono indicati in 1.417,78 €/m² e per scuole medie in 1.542,10 €/m².



Il riferimento può essere assunto per entrambi i fabbricati (corpo A e corpo E) con l'introduzione di opportuni coefficienti che tengano conto delle particolarità degli immobili coinvolti nella procedura rispetto all'intervento





analizzato nel prezzario DEI o rispetto ai prezzi generici indicati negli altri prezzari.

Corpo A:

Superficie coperta: 117,12 m² - h: 4,30 m

Per il corpo A (asilo nido), disposto su un piano, privo di tecnologie e di facile accesso per quanto in centro storico, si ritiene che il valore medio 1.207,43 €/m² tra quelli reperiti (678,00, 1526,50 e 1.417,78 €/m²) sia elevato. Si considera quindi come congruo un deprezzamento del 12% su quello calcolato ovvero 1.062,53 €/m², in linea con i costi di costruzione attuali in Sardegna.

Costo di costruzione 1.062,53 €/m² x Sup totale m² 117,12 = 124.443,51 €

Utile di impresa: 10% Costo di costruzione: € 12.444,35

Spese tecniche e oneri vari: 8% Costo di costruzione: € 9,955,48

Interessi: 3% Costo di costruzione: € 3.733,30

Costo totale: € 150.576,65 di cui:

Incidenza impianti 25% costo di costruzione: $V_i = € 37.644,16$

Costo struttura: $V_s = € 112.932,49$

Deprezzamento fabbricato

Il fabbricato preesistente all'anno 1967, è stato oggetto di manutenzione straordinaria in forza dell'Autorizzazione edilizia n. 30 del 1999 e ha ottenuto l'Agibilità con certificato del 16.10.2007. Nella fattispecie quindi $V_{TE} = 0$, per componenti realizzate o ristrutturate dopo il biennio economico di riferimento (1988-89).

Per la costruzione in muratura portante con copertura di recente realizzazione si assume una vita utile di 75 anni ($V_{TU} = 75$ anni)

25 anni per gli impianti che non sono dotati di particolari tecnologie ($V_{TU} = 25$ anni).



Sempre con riferimento all'impegno della struttura, per quanto rilevato in loco, si ritiene ragionevole un valore residuo alla fine della vita utile $V_R = 20\%$ del valore nuovo di costruzione per le strutture e del 10% per gli impianti.

Struttura

Il valore deprezzato coincide con quello del nuovo: $V_S = € 112.932,49$

Impianti

Considerando $V_{TU} = 25$ anni e $V_R = 20\%$, la tabella riportata nell'allegato III alla circolare 6 dell'Agenzia del Territorio, cui si è fatto riferimento, indica un valore deprezzato pari all' 84% del valore degli impianti (nuovo).

Il valore stimato risulta quindi pari a $V_{Di} = 84\% V_{Ni} = 0,84 \times € 37.644,16 = € 31.621,09$

Il costo totale del fabbricato esistente deprezzato si desume dal seguente calcolo:

$V_D = € 112.932,49 + € 31.621,09 = € 144.553,58$

A tale importo, occorre aggiungere il valore dell'area.

I valori riportati nella letteratura del settore prevedono un'incidenza dell'area compresa tra il 15% e il 17% , tuttavia nella fattispecie si ritiene che, per quanto in pieno centro, l'incidenza dell'area non possa superare il 10% del valore del manufatto perché comunque si tratta di un comune isolato che non raggiunge i 3.000 abitanti.

Incidenza dell'area (10%): $1,1 \times € 144.553,58 = € 159.008,94$

Poiché, come meglio descritto nel capitolo dedicato alle descrizioni, l'immobile è caratterizzato da un certo degrado in quanto non in uso che, nei locali di servizio (lavanderia ecc.), coinvolge anche gli impianti, si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15% .

Il valore di stima risulta quindi pari a: $0,85 \times € 144.553,58 = € 135.157,60$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie commerciale (calcolata al capitolo 5): 117,12 m²

Valore unitario: € 135.157,60/ 117,12 m² = **1.154,00 €/m²**

ASTE
GIUDIZIARIE®

*

Corpo E

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il corpo E (ex scuola materna), disposto su due piani con piano interrato, è costruito con struttura in cemento armato, con licenze edilizie rispettivamente del 1971 e del 1978 e successivamente ampliato con C.E. n.14 del 1995. Il manufatto si compone quindi di un corpo di fabbrica esistente (565,42 m²) riferito all'epoca della seconda concessione edilizia (1978) e di un ampliamento di 63,50 m² (1995)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la tipologia edilizia si ritiene congruo il costo di costruzione 1.425,84 €/m² pari a 1.296,22 €/m² corrispondente alla media dei tre valori tratti rispettivamente dai Prezzari della Regione Veneto (per le scuole materne pari a €/m² 1.417,78), della Provincia di Grosseto (1.792,89 €/m²) e DEI (€ 678,00 €/m²), maggiorato del 10%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il costo di costruzione non particolarmente elevato è giustificato dal fatto che il manufatto in oggetto non contiene tecnologie o finiture particolari. La maggiorazione del 10% si ritiene doverosa per la presenza del piano interrato con muri contro terra in cemento armato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricato originario

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sup. lorda 463,42 m² + 102 m² = 565,42 m²

Costo di costruzione € 1.425,84 €/m² x Sup totale C m² 565,42 m² = 806.198,45 €

Utile di impresa: 10% Costo di costruzione: € 80.619,84

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spese tecniche: 8% Costo di costruzione: € 64.495,87

Interessi: 3% Costo di costruzione: € 24.185,95

Costo totale: € **975.500,13** di cui:

Incidenza impianti 25% costo di costruzione: € 243.875,03

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Costo struttura: € 731.625,09

Deprezzamento fabbricato originario

Con riferimento al fabbricato sono state reperite due Licenze edilizie rispettivamente del 1971 e del 1978, e si considera quest'ultima come riferimento.

Per i complessi edilizi costruiti in cemento armato è suggerita una vita utile di: 100 anni per le strutture, tuttavia la struttura del manufatto in oggetto non è costruita integralmente in cemento armato e il fabbricato attualmente in disuso non è mantenuto. Si assume quindi una vita utile di 70 anni ($V_{TU} = 70$ anni).

25 anni per gli impianti ($V_{TU} = 25$ anni).

Si assume invece come vita effettiva dell'immobile, il periodo intercorso tra la licenza edilizia di riferimento (anno 1978) e l'epoca censuaria successiva di riferimento (1988-89). Si pone quindi $V_{TE} = 10$ anni.

Sempre con riferimento all'impegno della struttura, per quanto rilevato in loco ampiamente argomentato nel capitolo dedicato alla descrizione dell'immobile, si ritiene ragionevole un valore residuo alla fine della vita utile $V_R = 10\%$ del valore nuovo di costruzione per le strutture e del 10% per gli impianti.

Struttura

Considerando il rapporto V_{TE} / V_{TU} (age life ratio) = $10/70 = 0,0143$ e $V_R = 10\%$ la tabella riportata nell'allegato III alla circolare 6 dell'Agenzia del Territorio, cui si è fatto riferimento, indica un valore deprezzato per l'immobile da stimare pari all'85,87 % del valore di costruzione (nuovo).

Il valore stimato risulta quindi pari a $V_{Sc} = 85,87\% V_{No} = 0,8587 \times € 731.625,09 = € 628.246,49$.

Impianti

Considerando il rapporto V_{TE} / V_{TU} (age life ratio) = $10/25 = 0,40$ e $V_R = 10\%$ la





tabella riportata nell'allegato III alla circolare 6 dell'Agenzia del Territorio, cui si è fatto riferimento, indica un valore deprezzato per l'immobile da stimare pari al 64 % del valore degli impianti (nuovo).

Il valore stimato risulta quindi pari a $V_{Si} = 64\% V_{Ni} = 0,64 \times \text{€ } 243.875,03 = \text{€ } 156.080,02$.

Il costo totale del fabbricato esistente (precedente all'ampliamento) deprezzato si desume dal seguente calcolo:

$$V_D = \text{€ } 731.625,09 + \text{€ } 156.080,02 = \text{€ } 784.326,49$$

*

Ampliamento (C-E. n.14/1995)

Superficie: 63,50 m²

Costo di costruzione € 1.425,84 €/m² x Sup totale m² 63,50 m² = 90.540,84 €

Utile di impresa: 10% Costo di costruzione: € 9.054,08

Spese tecniche: 8% Costo di costruzione: € 7.243,26

Interessi: 3% Costo di costruzione: € 2.716,22

Costo totale: € 109.554,42 di cui:

Incidenza impianti 25% costo di costruzione: € 27.388,60

Costo struttura: € 82.165,81.

*

Deprezzamento fabbricato nuovo (ampliamento)

Per le strutture alberghiere costruite in cemento armato è suggerita una vita utile di

100 anni, V_{TU} di 100 anni.

Per quanto anticipato $V_{TE} = 0$

Strutture

Il valore deprezzato coincide con quello del nuovo: $V_S = \text{€ } 82.165,81$

Impianti

Considerando $V_{TU} = 25$ anni e $V_R = 10\%$, la tabella riportata nell'allegato III alla circolare 6 dell'Agenzia del Territorio, cui si è fatto riferimento, indica un valore deprezzato pari all' 82% del valore degli impianti (nuovo).

Il valore stimato risulta quindi pari a $V_{SI} = 82\% V_{Ni} = 0,82 \times € 27.388,60 = € 22.458,65$.

Il costo totale del fabbricato esistente deprezzato si desume dal seguente calcolo:

$$V_D = € 82.165,81 + € 22.458,65 = € 104.624,47$$

$$V_{tot} \text{ immobile} = € 784.326,49 + € 104.624,47 = € 888.950,96$$

Come già argomentato, si considera un'incidenza dell'area pari al 10% :

$$\text{Incidenza dell'area (10\%): } 1,1 \times € 888.950,96 = € 977.846,05$$

Si ritiene inoltre di dover applicare un ulteriore deprezzamento al fabbricato, rispetto a quello calcolato sulla base delle indicazioni della circolare dell'Agenzia delle entrate citata, che tenga conto della reale attuale stato dell'immobile non in

uso:

Come dettagliatamente illustrato nel capitolo dedicato alle descrizioni, è stato accertato un importante cedimento di fondazione che ha causato vistose lesioni in uno spigolo del fabbricato e in due prospetti. In quanto non più in uso, anche gli impianti sia elettrico sia di riscaldamento richiedono un intervento di manutenzione straordinaria e un adeguamento alla normativa vigente. Per tale ragione, si ritiene di dover applicare un ulteriore deprezzamento contingente del 20% .

$$\text{Valore di stima del corpo E: } 0,80 \times € 977.846,05 = € 711.160,76$$

Con riferimento al solo fabbricato (esclusa l'area cortilizia), la superficie commerciale, così come calcolata nel capitolo 5 dedicato alla descrizione degli immobili, risulta: $814,43 \text{ m}^2$



Corrispondente a un valore unitario di: **873,20 €/m²**



Corpo F

Detto valore viene assunto anche come riferimento per il manufatto, identificato come corpo F nella planimetria (**Allegato A**), che insiste nell'area identificata con la particella 307 e per il quale, come detto, è stato presentato un progetto come sala polivalente e accessoria all'asilo, di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 3/2007 del 29.01.2007. Detto progetto non è mai stato realizzato. Il manufatto attualmente è un rudere.

Per tale ragione si ritiene di dover applicare al valore unitario di riferimento, un deprezzamento del 70%.

Valore unitario (corpo F): $0,30 \times 873,20 \text{ €/m}^2 = \mathbf{261,91 \text{ €/m}^2}$

*

9.3 Stima dell'edificio di culto

Anche per la cappella (edifici di culto), poiché non è stato possibile reperire prezzi di vendita per immobili con analoga destinazione ubicati nella zona, si è ritenuto di dover procedere con la stima "a valore di ricostruzione deprezzato", facendo riferimento alla Circolare n. 6 del 30.11.2012 (prot.61331) dell'Agenzia del Territorio.

Come già precisato nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica, l'ultimo intervento eseguito sull'immobile ha conseguito l'Autorizzazione n. 81/2003 del 18.09.2003.

Determinazione del valore del fabbricato

Sia per la determinazione del deprezzamento, sia per quella del costo di costruzione, ci si riferisce alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Per la determinazione del costo di costruzione dei fabbricati sono stati





esaminati i valori indicati nel Prezzario delle Tipologie Edilizie edizioni DEI – Tipografia del Genio Civile per l'anno 2019 per gli edifici di culto ad uso pubblico, riscontrando tuttavia esempi di interventi non aderenti al caso in specie. Il prezzario riporta infatti luoghi di culto con superfici comprese tra 800,00 e 1.000,00 m² con strutture in cemento armato e coperture articolate e quindi privi di analogie con quello in esame. Questo manufatto, costruito in muratura portante, è accatastato come edificio di culto ad uso privato e la cappella è costituita da un ambiente unico con minimi locali accessori.

Per quanto detto, si ritiene di poter assumere come costo di costruzione quello adottato per il corpo A (asilo nido) più aderente all'effettiva situazione dell'immobile, pari a 1.062,53 €/m².

Superficie commerciale (calcolata al paragrafo 5):

Costo di costruzione 1.062,53 €/m² x Sup totale m² 118,78 = 126.207,31 €

Utile di impresa: 10% Costo di costruzione: € 12.650,73

Spese tecniche e oneri vari: 8% Costo di costruzione: € 10.096,58

Interessi: 3% Costo di costruzione: € 3.786,22

Costo totale: € **152.710,85** di cui:

Incidenza impianti 25% costo di costruzione: $V_i = € 38.177,71$

Costo struttura: $V_s = € 114.533,14$

*

Deprezzamento fabbricato

Il fabbricato preesistente all'anno 1967, è stato oggetto di manutenzione straordinaria in forza dell'Autorizzazione n. 81/2003 del 18.09.2003. Nella fattispecie quindi $V_{TE} = 0$, per componenti realizzate dopo il biennio economico di riferimento (1988-89).

Per il manufatto, realizzato in muratura portante, oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2003 e caratterizzato da elementi in pietra, si assume una vita utile di 75 anni ($V_{TU} = 75$ anni).

25 anni per gli impianti che non sono dotati di particolari tecnologie ($V_{TU} = 25$ anni).

Sempre con riferimento all'impegno della struttura, per quanto rilevato in loco, si ritiene ragionevole un valore residuo alla fine della vita utile $V_R = 20$ % del valore nuovo di costruzione per le strutture e del 10% per gli impianti.

Struttura

Il valore deprezzato coincide con quello del nuovo: $V_S = € 114.533,14$

Impianti

Considerando $V_{TU} = 25$ anni e $V_R = 20$ %, la tabella riportata nell'allegato III alla circolare 6 dell'Agenzia del Territorio, cui si è fatto riferimento, indica un valore deprezzato pari all' 84 % del valore degli impianti (nuovo).

Il valore stimato risulta quindi pari a $V_{Di} = 84\% V_{Ni} = 0,84 \times € 38.177,71 = € 32.069,28$

Il costo totale del fabbricato esistente deprezzato si desume dal seguente calcolo:

$V_D = € 114.533,14 + € 32.069,28 = € 146.602,41$

Incidenza dell'area (10%): $1,1 \times € 146.602,41 = € 161.262,66$

Poiché, come meglio descritto nel capitolo dedicato alle descrizioni, l'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria sia all'interno sia all'esterno, si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

Il valore di stima risulta quindi pari a: $0,90 \times € 161.262,66 = € 145.136,39$

Superficie commerciale: $118,78 \text{ m}^2$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore unitario: € 145.136,39/118,78 m² = **1.221,89 m²**

9.4 Stima dei giardini

Come detto, fanno parte del compendio i cortili attrezzati a verde, denominati rispettivamente *giardino 1*, *giardino 2* (particella 296 subalterno 4) e *giardino 3* (particella 307) nella planimetria (**allegato A**), oltre alla porzione di cortile (subalterno 4) che costituisce il percorso di collegamento dell'accesso dal Corso Vittorio Emanuele n.c. 96 agli immobili D1, D2, A ecc., con riferimento alla stessa planimetria (**allegato A**).

Sono graffiati alla particella 296 subalterno 4 del catasto urbano:

Giardino 1 (attiguo al corpo B1) di 124,80 m²

Giardino 2 (con accesso dal Corso Vittorio Emanuele al n.c. 4) di 368,27 m²

È identificato con la particella 307 del catasto terreni:

Giardino 3 (con accesso dalla Via S. Mauro) di 2.565 m²

Le superfici sono indicate nel paragrafo dedicato al calcolo delle superfici commerciali.

Per la stima delle aree verdi si fa riferimento al valore unitario adottato per il fabbricato costituito dai corpi (B1, B2, e B3) del subalterno 4 pari a 709,14 €/m²

Alle stesse superfici si applica un coefficiente di ragguglio variabile in relazione all'estensione.

Coefficiente di ragguglio giardini 1 e 2 → 0,10

Coefficiente di ragguglio giardino 3 → 0,05

*

ASTE
GIUDIZIARIE®

9.5 Calcolo del valore di stima degli immobili

Per tutto quanto detto, il valore di stima dei singoli immobili si desume dal seguente calcolo:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	coeff di ragguaglio	Superficie lorda	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore di stima
Particella 296					
Corpo A asilo nido - part. 296 sub 4	1,00	117,12	117,12	1154,04	135.161,16
Fabbricato d'angolo (B1, B2, B3 + L.C.)	1,00	120,87	120,87		
particella 296 subalterno 4	1,00	183,40	183,40		
	1,00	205,68	205,68		
	1,00	177,30	177,30		
	1,00	177,30	177,30		
	0,40	19,06	7,62		
	0,25	0,52	0,13		
	0,25	2,60	0,65		
	0,10	11,60	1,16		
			874,11	709,14	619.869,20
Locale deposito D1 part. 296 sub 4	0,70	16,74	11,72	709,14	8.309,70
Chiesa - corpo C - part. 296 sub 2	1,00	107,70	107,70		
	0,40	27,70	11,08		
			118,78	1221,89	145.136,09
Locale ufficio corpo D2 - part. 296 sub 3	1,00	50,42	50,42	1055,66	53.226,38
Giardino 1 (attiguo al corpo B1):	0,10	124,80	12,48	709,14	8.850,07
Giardino 2 (Corso Vittorio Emanuele 96)	0,10	368,27	36,83	709,14	26.115,50
Particella 307					
Fabbricato E - scuola materna part. 307	0,30	463,42	139,03		
	1,00	463,72	463,72		
	1,00	165,50	165,50		
	0,40	3,03	1,21		
	0,25	9,97	2,49		
	0,25	16,90	4,23		
	0,25	4,94	1,24		
	0,25	5,42	1,36		
	0,25	11,56	2,89		
	0,10	327,73	32,77		
			814,43	873,20	711.158,97
Fabbricato F rudere part. 307	1,00	80,97	80,97	261,91	21.206,85
Giardino 3 (Via S. Mauro)	0,05	2565,00	128,25	709,14	90.947,21
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE					1.819.981,13

Dai valori stimati occorre dedurre i costi delle regolarizzazioni edilizie e catastali.

Detti costi, valutati nel capitolo 8, sono così riassunti:

- **Aggiornamento estratto di mappa particella 296.** Detto costo riguarda tutti i subaltermi (2, 3, 4) in quanto riguardante l'intera particella: € 800,00 + accessori di legge.
- **Fabbricato d'angolo (corpi di fabbrica B1 e B2):**
Oneri da corrispondere al Comune: € 500,00
Oneri per la modifica delle planimetrie catastali: € 600,00 + accessori di legge.
- **Fabbricato (ex scuola materna) che insiste sulla particella 307:**
Pratica DOCFA per accatastamento: € 950,00 + accessori di legge.

*

10. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Con riferimento alla possibilità di vendita del compendio si propone la suddivisione

in n.5 lotti (allegato G):

1) Lotto n.1 (particella 296 – parte del subalterno 4)

- Fabbricato d'angolo composto dai blocchi B1, B2 e B3 (planimetria - allegato A) con accesso dalla Via S. Mauro e dal Corso Vittorio Emanuele al n.c. 100. Superficie coperta: 874,11 m² – Valore di stima: € 619.869,20
- Giardino 1 – superficie catastale: 124, 90 m² – Valore di stima: € 8.850,07

Valore totale lotto 1: € **628.719,27**

Il frazionamento del subalterno 4, implica la dotazione di parcheggi nella misura prevista dal D.Lgs 122/89 nella misura di 1 m² per ogni 10 m³ di immobile, come meglio precisato nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica.

Il subalterno 4 allo stato attuale comprende, oltre al fabbricato (blocchi B1, B2, B3)





compreso nel lotto 1, il corpo A (ex asilo nido), il locale deposito D1 e i giardini 1 e

2. Il frazionamento del subalterno 4 per la divisione in lotti proposta dovrebbe disporre di quote parcheggio riferite quindi al solo Fabbricato A, con superficie coperta 117,2 m² - altezza 4,20 m - volume 492,24. La superficie di parcheggio nella misura richiesta sarebbe di 49,2 m² corrispondente a 4 stalli (12,5 m x 5 m).

Detti stalli sono reperibili nel giardino 1.

*



2) Lotto n.2 (particella 296 – parte del subalterno 4)

- Fabbricato ex asilo nido identificato come corpo A (planimetria - **allegato A**) con accesso dal cortile dal Corso Vittorio Emanuele al n.c. 96. Superficie coperta: 117,12 m² - Valore di stima: € 135.161,16
- Fabbricato D1 (locale deposito) con accesso dal cortile dal Corso Vittorio Emanuele al n.c. 96. Superficie coperta: 11,72 m² - Valore di stima: € 8.309,70



• Giardino 2 – superficie catastale: 368,27 m² - Valore di stima: € 26.115,50
 Valore totale lotto 2: € **169.586,37**

La quota parcheggio conseguente al frazionamento del subalterno 4 è già stata calcolata nel lotto 1.



*

3) Lotto n.3 (particella 296 –subalterno 3)

- Fabbricato uso ufficio identificato come corpo D2 (planimetria - **allegato A**) con accesso diretto dal Corso Vittorio Emanuele s.n.c.. Superficie coperta: 50,42 m² - Valore di stima: € 53.226,38

Valore totale lotto 3: € **53.226,38**

*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4) Lotto n.4 (particella 296 – subalterno 2)

- Cappella consacrata con sagrato antistante, identificata come corpo C (planimetria - allegato A) con accesso diretto dal Corso Vittorio Emanuele s.n.c.. Superficie coperta: 118,78 m² – Valore di stima: € 145.136,09

Valore totale lotto 4: € **145.136,09**

*

5) Lotto n.5 (particella 307)

- Fabbricato ex scuola materna identificato come corpo E (planimetria - allegato A) con accesso dal cortile dalla Via S. Mauro. Superficie coperta: 814,43 m² – Valore di stima: € 711.158,97
- Rudere identificato come corpo F (planimetria - allegato A) con accesso dal cortile dalla Via S. Mauro. Superficie coperta: 80,97 m² – Valore di stima: € 21.206,85
- Giardino 3 – superficie catastale: 2.565,00 m² – Valore di stima: € 90.947,21

Valore totale lotto 2: € **823.313,02**

*

Per i lotti nn. 3, 4, 5 non sono necessarie quote parcheggio in quanto si tratta già di unità indipendenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. BENI VENDUTI NEI DUE ANNI PRECEDENTI LA DATA DEL FALLIMENTO

Nei due anni precedenti la data del fallimento non risulta venduto alcun immobile.

12. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare pertinente alla società fallita, sulla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

base della documentazione acquisita presso L'Agenzia del Territorio di Cagliari -
Sezione Conservatoria (**allegato 4A e 4B**) e Catasto (**allegato 2A e 2B**), risulta
quanto di seguito si elenca:

1. Testamento Pubblico

Testamento pubblico ricevuto in data 18.04.1959 dall'Avv. Francesco Vacca Notaio
di Cagliari/Monserrato, pubblicato con verbale dello stesso Notaio F. Vacca il
24.07.1965, registrato a Cagliari il 06.08.1965 al n. 9819/425, Rep. 16133, Vol.
8095.

A favore di:

-

Contro:

-

Il testo del testamento riporta quanto di seguito indicato:

"Istituisco erede universale di tutti i miei beni

*Lascio alla Parrocchia di Isili la casa ove abito, con cortili ed orto annessi, con
l'obbligo perpetuo che ogni anno vengano celebrate tre sante messe per il Rettore
per me e mia moglie, nonché un triduo per San Priamo,
martire sardo.*

*Lascio all'Asilo Infantile di Isili denominato il terreno in
agro di Isili Regione "Su Idili" con l'obbligo che con il ricavato dell'affitto e della
mezzadria, venga ogni anno offerto un pranzo di lusso ai bambini dell'asilo stesso.*

*Se non si dovesse spendere tutta la somma, il residuo andrà a beneficio dell'asilo
medesimo; il terreno di cui trattasi ha la superficie di circa 4 ettari e confina con*

Lascio al Seminario Arcivescovile di Oristano il terreno di Isili Regione "Pala de

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cresia", affinché con il reddito che se ne ricaverà venga istituita una borsa di studio per aiutare finanziariamente i giovani di Isili o, in mancanza di questi, i giovani che più meritevoli di qualsiasi comune che intraprenderanno la via del sacerdozio. Qualora il Seminario intendesse vendere detto terreno, il ricavato dovrà essere vincolato e gli interessi relativi destinati alla borsa di studio.

Lascio a mia moglie l'usufrutto di quanto ho lasciato alla Parrocchia, all'Asilo ed al Seminario.

Questi Enti prenderanno possesso degli immobili e ne avranno godimento dopo la morte di mia moglie".

2. Successione Testamentaria

Dichiarazione di successione testamentaria n. 55/164 rogito dott. Vacca, registrato a Cagliari il 06.08.1965 al n. 9819, volume 495

A favore di:

- Asilo Infantile ;
- Seminario Arcivescovile Oristano;
- Parrocchia Isili

Contro:

-

Relativamente ai seguenti immobili siti in Comune di Isili:

- Terreno distinto al foglio 25, mappale 103 - seminativo
- Terreno distinto al foglio 41, mappale 541 - corte rurale
- Terreno distinto al foglio 25. mappale 190 - seminativo
- Terreno distinto al foglio 32, mappale 32 - seminativo
- Terreno distinto al foglio 35, mappale 69 - seminativo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Terreno distinto al foglio 50, mappale 18 - seminativo
- Terreno distinto al foglio 43, mappale 72 - seminativo
- Terreno distinto al foglio 32, mappale 34 - seminativo
- Terreno distinto al foglio 21, mappale 40 - pascolo
- Terreno distinto al foglio mappale 524 – seminativo
- Immobile in via Ghiani, distinto al foglio 41, mappale 448/1
- Immobile in via Ghiani, distinto al foglio 41, mappale 1107
- Immobile in via Ghiani, distinto al foglio 41, mappale 1108
- Immobile in via Ghiani, distinto al foglio 41, mappale 1109
- Immobile in via Ghiani, distinto al foglio 41, mappale 448/2
- Immobile in via Ghiani, distinto al foglio 41, mappale 1110.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® *

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. VARIAZIONI CATASTALI E PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Sulla base di quanto accertato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – SPI ex Conservatoria (**allegati 2.2 e 2.3**), presso il Catasto (**allegato 2**) e in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare coinvolto nella procedura è il seguente:

- terreno in Comune di Isili, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 26 Particella 14 ha 2.00.70
- fabbricato con circostante area scoperta in Comune di Isili, non censito nel Catasto Fabbricati, insistente su terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 41 Particella 307 are 31.50 intestato a Partita speciale 1 - Aree di enti urbani e promiscui, con classamento Qualità Ente Urbano
- oratorio o cappella non destinata all'esercizio pubblico in Comune di Isili, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 296 sub 2
- ufficio o studio privato in Comune di Isili, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 296 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- struttura di carattere collettivo in Comune di Isili, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 296 sub 4.

Nel merito di detto immobile si ritiene opportuno precisare quanto segue:

Dal confronto tra l'estratto di mappa (**allegato 3**), la planimetria catastale (**allegato 4**) e quanto rilevato in sede di sopralluogo (**allegato B**), la soppressione delle particelle 299, 304, 305 e 306 e 296 sub1 ha originato i subalterni 2, 3 e 4.

Nella visura tuttavia si legge che la soppressione di detti mappali ha originato i soli subalterni 3 e 4.

L'intera area cortilizia è graffiata al subalterno 4.

Come già precisato nel capitolo dedicata alla conformità catastale, l'estratto di mappa (**allegato 4**) non risulta aggiornato.

*

PROVENIENZA DEL COMPENDIO (CATASTO E CONSERVATORIA)

Storico ipocatastale

Come detto, il fabbricato, con relative aree cortilizie, censito nel CF al Foglio 41 Particella 296 e attualmente costituito dai sub 2, 3 e 4, insiste sui terreni distinti nel CT al Foglio 41 Particelle 301 (ora unita alla 296), 296, 299, 304, 305 e 306.

Terreno CT Foglio 26 Particella 14 ha 2.00.70

- Come si rileva dal foglio di partita n. 740 del CT di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, all'impianto dello schedario il terreno distinto al Foglio 26 Particella 14 ha 2.00.70 risulta intestato a
 - Come si rileva dal foglio di partita n. 1688 del CT di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, con nota di voltura N. 29 del 1957 per successione il terreno distinto al Foglio 26 Particella 14 ha



2.00.70 viene intestato Asilo Infantile di Isili e Chiesa Parrocchiale S. Saturnino di Isili.

Nota: Detta voltura, è verosimilmente relativa alla Trascrizione volume 597 numero 156 del 20.07.1956 contro [redacted] e a favore di Asilo Infanzia Isili, avente ad oggetto un testamento, risultante dal repertorio delle formalità presso il SPI (ex Conservatoria) di Nuoro nel periodo ante meccanizzazione della Conservatoria (**allegato 2.2**). Non è stato possibile però effettuare la visura di detta trascrizione in quanto non rinvenuta presso gli archivi del SPI di Nuoro.

Terreno CT Foglio 41 Particella 307 are 31.50

- Come si rileva dal foglio di partita n. 83 del CT di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, all'impianto dello schedario il terreno distinto al Foglio 41 Particella 307 ha 1.49.25 risulta intestato a Asilo Infantile ' [redacted] ' di Isili.
- Come si rileva dal foglio di partita n. 83 del CT di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, con nota di variazione N. 9 del 6 marzo 1940 per verifica periodica eseguita nel 1938, il terreno distinto al Foglio 41 Particella 307 ha 1.49.25 viene frazionato in più immobili, tra cui il terreno distinto al Foglio 41 Particella 307 ha 1.32.45. Con nota di voltura N. 1 del 21 aprile 1953 per frazionamento, il terreno distinto al Foglio 41 Particella 307 ha 1.32.45 viene frazionato in più immobili, tra cui il terreno distinto al Foglio 41 Particella 307/a are 33.00.
- Come si rileva dal foglio di partita n. 1569 (seguito dei fogli 83 e 1563) del CT di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, con nota di variazione N. 65 del 14 aprile 1955, il terreno distinto al Foglio 41 Particella 307/a are 33.00 viene variato e ricaricato col numero originario nel terreno distinto al Foglio 41 Particella 307 are 31.50.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (**allegato 2.3**), dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009 Numero di repertorio 38368/16725, notaio Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società, il terreno distinto in Catasto al Foglio 41 Particella 307 are 31.50 passa da Asilo Infantile ‘

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Come si rileva dal foglio di partita n. 83 e dai relativi seguiti n. 1563 e n. 1569 del CT di Isili (**allegato 2.2**) e dalla relativa visura storica catastale (**allegato 2**), detto cambio di intestazione non è stato volturato presso il CT.

- Come si rileva dalla relativa visura storica catastale (**allegato 2**), con Variazione D'Ufficio del 26/01/2017 Pratica n. NU0006307 in atti dal 26/01/2017 Preallineamento Urbano Terreni (n. 312.1/2017), il terreno distinto al Foglio 41 Particella 307 are 31.50 passa a Partita speciale 1 - Aree di enti urbani e promiscui, con classamento Qualità Ente Urbano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla stessa visura storica catastale si evince detto terreno non risulta corrispondente ad alcun immobile del CF.

Come dettagliatamente argomentato, in detta area insistono un fabbricato e un rudere entrambi non accatastati. Nell'estratto di mappa (**allegato 4**) è rappresentato solo il rudere.

Terreno CT foglio 41 particella 301 are 2.30

- Come si rileva dal foglio di partita n. 83 del CT di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, all'impianto dello schedario il fabbricato rurale distinto al Foglio 41 Particella 301 are 2.30 risulta intestato a Asilo Infantile di Isili.

Con nota di voltura N. 60 del 7 maggio 1951 per verificaione periodica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



eseguita nel 1948 - la Particella 301 are 2.30 viene soppressa e unita alla Particella 296.

Terreno CT foglio 41 particella 296 are 11.85

- Come si rileva dalla relativa visura storica catastale (**allegato 2**), all'impianto meccanografico il terreno distinto al Foglio 41 Particella 296 are 11.85 risulta intestato a Partita speciale 1 - Aree di enti urbani e promiscui, con classamento Qualità Ente Urbano; a detto terreno corrisponde l'immobile censito al Foglio 41 Particella 296 nel CF.
- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (**allegato 2.3**), dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009, n. rep. 38368/16725, notaio Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società, il terreno ente urbano distinto in Catasto al Foglio 41 Particella 296 are 11.85 passa da Asilo Infantile con sede in Isili Codice fiscale 81000110916 a con sede in Isili Codice fiscale 81000110916.

Terreno CT Foglio 41 Particella 299 are 0.20

- Come si rileva dalla relativa visura storica catastale (**allegato 2**), all'impianto meccanografico il terreno distinto al Foglio 41 Particella 299 are 0.20 risulta intestato a Partita speciale 1 - Aree di enti urbani e promiscui, con classamento Qualità Ente Urbano.
- Poiché il terreno in esame è intestato alla Partita speciale 1 già dall'impianto meccanografico, non è possibile risalire tramite la visura storica al precedente proprietario.
- Come accaduto per le altre particelle, non è stato possibile effettuare detto accertamento tramite visure presso il SPI (ex Conservatoria) di Nuoro, in quanto molte delle trascrizioni poste in essere a favore dell'Asilo Infantile



di Isili nel periodo ante meccanizzazione della

Conservatoria, pur risultanti dal repertorio delle formalità intestate a detta ditta (allegato tot), non sono state rinvenute presso gli archivi del suddetto Ufficio

Come si rileva dalla suddetta visura storica catastale, detto terreno non risulta corrispondente ad alcun immobile del CF.

Nell'estratto di mappa (allegato 3) sulla particella 305 (poi soppressa) è presente un fabbricato.

Come si rileva dal confronto dell'estratto di mappa con l'elaborato planimetrico del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 (allegato 4) e con la planimetria catastale del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 sub 4 (allegato 4), detta porzione di fabbricato è ricompresa nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 sub 4; detto fabbricato, però, nella relativa visura storica risulta corrispondente nel CT solamente alla particella 296 (allegato 2).

- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (allegato 2.3), dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009 Numero di repertorio 38368/16725, notaio Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società, il terreno distinto in Catasto al Foglio 41 Particella 299 are 0.20 passa da Asilo Infantile con sede in Isili con sede in Isili

Nota: Si precisa che detto cambio di intestazione non risulta volturato nel CT, verosimilmente per il fatto che il terreno in esame era già stato volturato alla Partita speciale 1 - Aree di enti urbani e promiscui, con classamento Qualità Ente Urbano.

Terreno CT Foglio 41 Particella 304 are 2.70

- Come si rileva dal foglio di partita n. 83 del CT di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, all'impianto dello schedario il terreno distinto al Foglio 41 Particella 304 are 2.70 risulta intestato a Asilo Infantile '.....' con sede in Isili
- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (**allegato 2.3**), dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009 Numero di repertorio 38368/16725, notaio Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società, il terreno distinto in Catasto al Foglio 41 Particella 304 are 2.70 passa da Asilo Infantile '.....' con sede in Isili a '.....' con sede in Isili

- Nel merito di quanto sopra si osserva che detto cambio di intestazione non risulta volturato nel CT.

Nota: Come si rileva dal confronto dell'estratto di mappa (**allegato 3**) con l'elaborato planimetrico del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 (**allegato 4**) e con la planimetria catastale del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 sub 4 (**allegato 4**), la particella 304 è ricompresa nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 sub 4.

Terreno CT Foglio 41 Particella 305 are 1.30

- Come si rileva dalla relativa visura storica catastale (**allegato 2**), all'impianto meccanografico il terreno distinto al Foglio 41 Particella 305 are 1.30 risulta intestato a Partita speciale 1 - Aree di enti urbani e promiscui, con classamento Qualità Ente Urbano.
- Nell'estratto di mappa (**allegato 3**) sulla particella 305 è presente un





fabbricato.

Come si rileva dal confronto dell'estratto di mappa con l'elaborato planimetrico del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 (**allegato 4**) e con la planimetria catastale del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 sub 4 (**allegato 4**), il fabbricato attualmente è censito al Foglio 41 Particella 296 sub 4.

- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (**allegato 2.3**), dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009, n. rep. 38368/16725, notaio Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società, il terreno distinto in Catasto al Foglio 41 Particella 305 are 1.30 passa da Asilo Infantile con sede in Isili

Terreno CT Foglio 41 Particella 306 are 1.65

- Come si rileva dal foglio di partita n. 83 del CT di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, all'impianto dello schedario il terreno distinto al Foglio 41 Particella 306 are 1.65 risulta intestato a Asilo Infantile di Isili.
- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (**allegato 2.3**), dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009 - n. rep. 38368/16725, notaio Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società, il terreno distinto in Catasto al Foglio 41 Particella 306 are 1.65 passa da Asilo Infantile con sede in Isili a

Nota: Si precisa che detto cambio di intestazione non risulta volturato nel CT.



Detta particella attualmente è ricompresa nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato censito al Foglio 41 Particella 296 sub 4.

Oratorio o cappella non destinata all'esercizio pubblico del culto CF Foglio 41

Particella 296 sub 2

- Come si rileva dal foglio di partita n. 29 del CF di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, all'impianto dello schedario 8.9 l'oratorio o cappella non destinata all'esercizio pubblico distinto al Foglio 41 Particella 296 sub 2 risulta intestato a Asilo Infantile di Isili.
- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (**allegato 2.3**), dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009 - n. rep. 38368/16725, notaio Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società, l'oratorio o cappella non destinata all'esercizio pubblico distinto al Foglio 41 Particella 296 sub 2 passa da Asilo Infantile con sede in

Isili a

Nota: Si precisa che detto cambio di intestazione non risulta volturato nel CT.

Ufficio o studio privato CF Foglio 41 Particella 296 sub 3

- Come si rileva dal foglio di partita n. 29 del CF di Isili (**allegato 2.2**), relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, all'impianto dello schedario 8.9 l'immobile censito al Foglio 41 Particella 296/1-299-304-305 risulta intestato a Asilo Infantile di Isili.
- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (**allegato 2.3**), dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009 - n. rep. 38368/16725, notaio Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società,



l'immobile censito al Foglio 41 Particella 296/1-299-304-305 passa da Asilo
Infantile con sede in Isili Codice a



Nota: Si precisa che detto cambio di intestazione non risulta volturato nel
CT.



- Come si rileva dalla relativa visura storica catastale (**allegato 2**), con
Variazione del 15/07/2010 - Pratica n. NU0170798 in atti dal 15/07/2010,
divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.
8168.1/2010), l'immobile censito al Foglio 41 Particella 296/1-299-304-305
viene frazionato in più unità, tra cui l'ufficio o studio privato censito al
Foglio 41 Particella 296 sub 3.



Struttura di carattere collettivo CF Foglio 41 Particella 296 sub 4



- Come si rileva dal foglio di partita n. 29 del CF di Isili (**allegato 2.2**),
relativa al periodo ante meccanizzazione del Catasto, all'impianto dello
schedario 8.9 l'immobile censito al Foglio 41 Particella 296/1-299-304-305
risulta intestato a Asilo Infantile ' di Isili.
- Con trascrizione del 14.01.2010, reg. gen. 328 - reg. part. 216 (**allegato 2.3**),
dell'atto notarile pubblico in data 21.12.2009 - n. rep. 38368/16725, notaio
Ricetto Enrico, riportante atto tra vivi per trasformazione di società,
l'immobile censito al Foglio 41 Particella 296/1-299-304-305 passa da Asilo
Infantile con sede in Isili '.



Nota: Si precisa che detto cambio di intestazione non risulta volturato nel
CT.



- Come si rileva dalla relativa visura storica catastale (**allegato 2**), con
Variazione del 15/07/2010 Pratica n. NU0170798 in atti dal 15/07/2010



ASTE
GIUDIZIARIE®

divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 8168.1/2010), l'immobile censito al Foglio 41 Particella 296/1-299-304-305 viene frazionato in più unità, tra cui la struttura di carattere collettivo censita al Foglio 41 Particella 296 sub 4.

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. CONCLUSIONI

In esito alle operazioni peritali svolte e a tutti gli accertamenti e verifiche, come dettagliatamente argomentato nella relazione, il patrimonio coinvolto nella procedura è stato complessivamente stimato **€ 1.819.981,13**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La stima dettagliata dei singoli immobili è riportata al paragrafo 9.5.

Al valore stimato occorre dedurre gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, stimati al capitolo 8, e riassunti al paragrafo 9.5

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari, 29 settembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alessandra Boi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento n. 21/2021

92

ASTE
GIUDIZIARIE®