

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Andrea BERNARDINO

FALLIMENTO N° 42/2016



Curatore Fallimentare: Dott.ssa Alessia GUERZONI

RELAZIONE n° 4

STIMA DEGLI IMMOBILI

COMPLESSO IMMOBILIARE INTEGRATO

sito in Dolianova (CA), S.P. 14 n° 4 - via Dettori s.n.

Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA





INDICE



1) Premessa ed oggetto della consulenza	pag.	3
2) Operazioni peritali	pag.	4
3) Stima degli immobili	pag.	5
A) Descrizione degli immobili	pag.	5
• Settore A - Fabbricati n° 1, n° 2, n° 3, n° 4	pag.	6
• Settore B - Fabbricato n° 5	pag.	11
• Settore C - Fabbricato n° 6	pag.	12
B) Identificazione ed intestazione catastale	pag.	14
C) Provenienza e gravami	pag.	24
D) Liceità edilizia	pag.	29
E) Valutazione commerciale	pag.	36





1) PREMESSA – OGGETTO DELLA CONSULENZA



Si richiamano integralmente le premesse di carattere generale riportate nella Relazione n° 3.

La presente **Relazione n° 4** riguarda la stima del **COMPLESSO IMMOBILIARE INTEGRATO** sito in Dolianova (CA), S.P. 14 n° 4 / via Dettori s.n..

Nel capitolo 3) – *STIMA DEGLI IMMOBILI* verranno espresse le valutazioni peritali distinte nei seguenti paragrafi:

A) Descrizione degli immobili

B) Identificazione ed intestazione catastale

C) Provenienza e gravami

D) Liceità edilizia

E) Valutazione commerciale



2) OPERAZIONI PERITALI

Sia unitamente che disgiuntamente al Curatore sono stati effettuati sopralluoghi negli immobili oggetto di valutazione, all'atto dei quali si è rilevata la natura, la qualità e lo stato di conservazione, le dimensioni, le caratteristiche al contorno, il loro attuale utilizzo e tutti quegli altri elementi ritenuti significativi per fornire le risposte ai quesiti. In All. 1 le planimetrie di rilievo degli immobili ed in All. 2 la rilevazione fotografica del complesso.

Si è poi proceduto ad un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, estraendo l'elenco delle formalità relative alla fallita società, comprese quelle pregiudizievoli, acquisendo le relative note di trascrizione (All. 3).

È stato necessario procedere ad accertamenti diretti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di esaminare le formalità antecedenti all'impianto meccanografico, la cui sussistenza è stata ipotizzata dall'esame delle note di trascrizione acquisite.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali storiche (All. 4) e le planimetrie catastali (All. 5) dei beni oggetto di stima e dei terreni sui quali sorge il complesso.

Presso il Comune di Dolianova, poi, previo contatto con i Tecnici Istruttori, è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti al fine di acquisire la documentazione relativa a tutti gli atti autorizzativi, eventualmente anche in sanatoria, rilasciati per gli immobili oggetto di valutazione ed anche per verificare la giacenza di eventuali richieste pendenti. In All. 6 la documentazione acquisita.

Si è poi conseguentemente valutato lo stato di liceità edilizia dei beni immobili indicando, laddove difformi dall'assentito, le eventuali attività da svolgere per conformizzarli/regolarizzarli/sanarli, sentiti anche i succitati Tecnici Istruttori in ulteriori incontri presso il Comune di Dolianova, in relazione alle articolate prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (All. 7).

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare (All. 8), relativi ad immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima ed acquisite per le vie brevi le valutazioni di agenzie immobiliari e tecnici operanti nel paese di Dolianova.



3) STIMA DEGLI IMMOBILI



A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente Relazione n° 4 costituiscono un **complesso immobiliare integrato** sito in Dolianova ed accessibile dalla S.P. 14 e dalla retrostante via Dettori.

L'area su cui sorge il complesso, di superficie catastale complessiva mq 3.699 e reale circa mq 3.640, è costituita da **tre settori** - che chiameremo A, B e C, tra loro confinanti senza soluzione di continuità.

Tale area ha due accessi, tutti carrabili:

- sulla S.P. 14 al civico n° 4, dal quale si accede al settore A;
- sulla via Dettori s.n. dal quale si accede al settore B;

Sulla via Dettori s.n. si accede, poi, al settore C o, meglio, al piano interrato del fabbricato ivi costruito.

Per una migliore comprensione dello stato planimetrico e logistico si rimanda alla planimetria di insieme in All. 1.1 ed alla foto aerea in All. 2.7.

All'interno dell'area sono presenti i seguenti fabbricati:

settore A (superficie reale circa mq 1.161)

1. CAPANNONE
2. CAPANNONE
3. CAPANNONE
4. BOX e TETTOIE

settore B (superficie reale circa mq 1.785)

5. VANO APPOGGIO e TETTOIE

settore C (superficie reale circa mq 694)

6. FABBRICATO RESIDENZIALE in corso di costruzione



SETTORE A**Fabbricato n° 1**

Trattasi di un **CAPANNONE** a pianta rettangolare, completamente chiuso su tre lati e parzialmente aperto sul quarto (prospettante l'area di pertinenza del settore A) per metà della lunghezza, così da risultare distinto in due parti separate da un divisorio interno realizzato con pannelli metallici coibentati (doppio foglio liscio con coibente interposto) e soprastante pannellatura metallica a maglie aperte tipo *Orsogrill*, il tutto vincolato ad un telaio in profilati di ferro sciolato zincato. La metà di questo divisorio è mobile così da costituire un portone carrabile a movimentazione orizzontale.

La tamponatura è così realizzata: sul prospetto anteriore, per la semilunghezza chiusa, in pannelli metallici coibentati e soprastante pannellatura *Orsogrill*, sul lato sinistro (lato libero) in pannelli metallici coibentati vincolati ad un telaio in profilati di ferro sciolato zincato, sul lato posteriore e su quello interno (lato destro, aderente all'adiacente Fabbricato n° 2) in muratura di blocchetti (intonacata).

Ha struttura portante mista: sul prospetto anteriore di tipo metallico, con un telaio composto da tre pilastri a sezione circolare sovrastati da travi tipo IPE (c.d. *doppio "T"*) e sul prospetto posteriore dalla muratura di blocchetti precedentemente citata.

La copertura, ad un'unica falda dotata di canale di raccolta sul bordo inferiore e due pluviali di scarico agli estremi, è in pannelli metallici coibentati autoportanti a profilo superiore grecato, apposti su un'orditura secondaria composta da travi tipo IPE sorrette dalla struttura portante precedentemente descritta e da correnti in ferro sciolato zincato verniciato. Sul prospetto anteriore la copertura sborda dal telaio portante con una pensilina di m 1,00 di aggetto.

Sul lato posteriore della parte chiusa, in aderenza alla muratura, è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro, piano di calpestio in assito ligneo e parapetto metallico aperto (realizzato in profilati di ferro sciolato verniciato) e, sottostante ad esso, un piccolo vano W.C. realizzato in muratura della superficie di circa 3 mq.

Gli accessi sono i seguenti:

- sul lato anteriore – l'intera parte aperta pari alla metà della lunghezza del prospetto e, nella parte a capannone, da un ampio portone carrabile scorrevole orizzontalmente e da un ulteriore accesso pedonale;
- sul lato posteriore – nella parte aperta, un ampio portone metallico carrabile, in ferro zincato a pannellatura cieca, scorrevole orizzontalmente, dal quale si ha accesso all'area di pertinenza del settore B;
- sul lato in aderenza al fabbricato n° 2 – una porta a pannellatura cieca in alluminio.

Il pavimento è in massetto cementizio liscio dotato, nella parte a capannone, di una griglia di raccolta per lo smaltimento delle acque di lavaggio.

All'interno vi è un impianto elettrico con tracciato esterno e prese industriali ed un impianto di illuminazione con lampade al neon ed a campana, oltre ad un impianto d'allarme (nella parte a capannone).

Il fabbricato veniva utilizzato dall'impresa [REDACTED] come deposito mezzi e macchinari nella parte aperta e come officina in quella a capannone.

Nel mese di luglio 2017 il detto fabbricato è stato interessato da un **incendio doloso** a seguito del quale è stato effettuato un secondo sopralluogo, rilevando come a seguito dell'incendio sono stati seriamente danneggiati la copertura, i tamponamenti in pannelli coibentati, gli infissi e gli impianti. Si ritengono recuperabili, con interventi di ristrutturazione, le strutture portanti verticali in ferro e le murature.

La superficie lorda è di mq 220,26, di cui mq 199,96 di capannoni e mq 20,30 di pensilina. La superficie utile è di mq 191,00 (mq 95,50 per la parte *aperta* e mq 95,50 per quella *chiusa* più il soppalco).

L'altezza interna varia da m 4,62 a m 4,01.

Il volume urbanistico è di mc 862,83.

In All. 1.2 la planimetria ed in All. 2.1 i rilievi fotografici distinti tra stato precedente e successivo all'atto doloso.

Fabbricato n° 2

Trattasi di un **CAPANNONE** anch'esso prospettante l'area di pertinenza - aderente ai Fabbricati n° 1 e n° 3 – avente accesso da un ampio portone carrabile (costituito da una struttura in pannelli coibentati a profilo liscio con sovraquadro traslucido, scorrevole orizzontalmente su guide) e da un ulteriore ingresso pedonale.

Ha una struttura portante costituita da muratura di blocchetti (intonacata) sul lato posteriore e da un telaio con due pilastri in conglomerato cementizio armato (a sezione circolare) e soprastante trave metallica tipo IPE su quello anteriore. Su tali due strutture in elevazione insiste un'orditura composta da travi metalliche tipo IPE che sorreggono correnti in ferro profilato scatolato a sezione rettangolare. Su tale orditura secondaria è installata la copertura, costituita da pannelli coibentati a profilo grecato superiore, costituita da una falda unica, spiovente verso l'area interna ed anch'essa dotata di pensilina di m 1,00 di aggetto, con canale di raccolta e pluviale sull'estremo sinistro.

La copertura, a quota maggiore di quella del Fabbricato n° 1, è in continuità strutturale ed architettonica con l'adiacente Fabbricato n° 3.

La tamponatura è stata così realizzata:

- sul fronte posteriore, in muratura di blocchetti a tutt'altezza (già citata in quanto anche portante) e sul lato aderente all'adiacente Fabbricato n° 1 (cui è collegato dalla porta interna in alluminio precedentemente citata);
- sul fronte anteriore, da pannelli coibentati a profilo liscio con le due aperture (carrabile e pedonale) succitate, nella quale è presente una finestratura superiore pannellata in materiale traslucido;
- sul lato di aderenza con il Fabbricato n° 3, in muratura di blocchetti (intonacata) di altezza m 2,40, alla quale è stata appoggiata una pannellatura coibentata ad elementi verticali, autoportanti, costituente la struttura di tamponamento del fabbricato n° 3.

Il fronte posteriore è in continuità con quello dei Fabbricati n° 1 e n° 3 e risulta sul confine con l'adiacente settore B.

Sul lato divisorio con il Fabbricato n° 1, in aderenza alla muratura, è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro, piano di calpestio in assito ligneo, dotato di parapetto.

Il pavimento è in massetto cementizio liscio.

All'interno vi è un impianto elettrico con prese di tipo industriale, il tutto con tracciato esterno. L'impianto di illuminazione è composto da lampade al neon, a campana ed a parete. È altresì presente un impianto d'allarme ed un impianto di ventilazione dell'aria con ventole a soffitto.

Il fabbricato veniva utilizzato dall'impresa [REDACTED] come deposito/officina.

La superficie lorda è di mq 103,94, di cui mq 94,36 di capannone e mq 9,58 di pensilina. La superficie utile è di mq 88,62 più il soppalco.

L'altezza interna varia da m 5,15 a m 4,55.

Il volume urbanistico è di mc 457,65.

In All. 1.2 la planimetria ed in All. 2.2 i rilievi fotografici.

Fabbricato n° 3

Trattasi di un **CAPANNONE** anch'esso prospettante l'area di pertinenza - aderente ai Fabbricati n° 2 e n° 4 - al quale si accede tramite un passaggio sotto una piccola tettoia pertinente il box costituente il Fabbricato n° 4.

All'interno è distribuito su due livelli di piano:

- al piano terra vi sono delle scaffalature industriali a strutture metalliche autoportanti (che occupano circa il 70% della superficie) ed un vano ufficio;
- al piano superiore vi sono altre scaffalature industriali, per una consistenza inferiore (circa il 40% della superficie) dotate di soppalco di servizio (con parapetto) e due vani uffici;

I due livelli di piano sono collegati da una scala interna a struttura metallica modulare, integrata con le scaffalature industriali.

Il fabbricato ha struttura portante, di tamponamento e di copertura, del tutto simile a quella del Fabbricato n° 2: muratura in blocchetti (anche portante) sul lato posteriore e su quello di confine con l'adiacente proprietà di terzi e pannellatura metallica coibentata sugli altri due lati (di cui quella in aderenza al Fabbricato n° 2 in appoggio alla muratura in blocchetti di quest'ultimo).

La copertura è in continuità strutturale ed architettonica con il Fabbricato n° 2 ed all'estremo destro della pensilina vi è l'altro pluviale.

Le tramezzature degli uffici sono realizzate parte con pannellature metalliche coibentate e parte in cartongesso. Gli infissi sono in alluminio e vetro ed i pavimenti in parquet tipo *laminato*. Al piano primo l'intradosso della copertura e l'orditura metallica sono state controsoffittate in cartongesso (rasato e tinteggiato con idropittura per interni).

Al piano terra, il pavimento della zona scaffalata è in massetto cementizio liscio.

All'interno vi è un impianto elettrico dotato di prese anche di tipo industriale, il tutto in tracciato esterno. L'impianto di illuminazione della zona scaffalata è composto da lampade al neon mentre quello dei vani uffici da lampade riflettenti al neon.

La superficie lorda è di mq 97,65, di cui mq 88,65 di capannone e mq 9,00 di pensilina.

La superficie utile interna in pianta è di mq 85,00, aumentata sui due livelli con il piano soppalcato.

L'altezza interna varia da m 5,15 a m 4,55.

Il volume urbanistico è di mc 429,95.

La superficie della scaffalatura industriale è di mq 93 circa, di cui mq 66 al piano terra e mq 27 al piano primo; quella degli uffici di circa mq 52, di cui mq 15 al piano terra e mq 37 al piano primo. L'altezza di interpiano è di m 2,40 al piano terra e variabile da m 2,70 a m 2,10 (media 2,40) al piano soppalcato.

Il fabbricato è stato recentemente vandalizzato con l'asportazione di parte della tamponatura dal prospetto anteriore (il 25% della superficie del prospetto).

In All. 1.2 la planimetria ed in All. 2.3 i rilievi fotografici prima e dopo gli atti di vandalismo.

Fabbricato n° 4

Trattasi di un **BOX** prefabbricato modulare di forma rettangolare, realizzato con pannelli coibentati vincolati ad un'intelaiatura metallica in profilati di ferro scatolato zincato.

È costituito da un vano con annesso servizio igienico, accessibile da una porta in alluminio con riquadro superiore in vetro.

Le tramezzature interne sono realizzate sempre in pannelli metallici coibentati.

Le finestre e le porte esterne sono in alluminio e vetro e la porta interna in alluminio a pannellatura cieca, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle.

Il BOX è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e citofonico (collegato alla pulsantiera installata sul cancello d'accesso sulla S.P. 14).

Il BOX è localizzato in distacco dai confini e tali superfici sono coperte, in continuità con la copertura del BOX, con una pannellatura in elementi prefabbricati autoportanti coibentati con profilo superiore grecato, così da costituire una **TETTOIA** a forma di "L", limitata da una muratura in blocchetti sul lato corto.

La zona a TETTOIA ha profilo ad una falda inclinata verso l'interno.

La superficie coperta complessiva è di mq 58,00 di cui: box mq 14,10, tettoie mq 38,00 e mq 5 di pensilina sporgente dal lato lungo del BOX.

L'altezza interna del box è di m 2,25 m, quella delle tettoie varia da m 2,38 a m 2,70.

Il fabbricato è stato recentemente vandalizzato con **l'asportazione di parte della copertura delle tettoie realizzate in aderenza ai confini laterali** e con la rimozione e scardinatura della porta di accesso alla parte di tettoia che consente l'accesso al Fabbricato n° 3.

In occasione di un secondo sopralluogo effettuato nel novembre del 2017 è stato rilevato che residuano unicamente due parti di tettoia che sbordano sui lati corti del BOX.

Conseguentemente, le **superfici e le volumetrie attuali sono le seguenti:**

Superficie coperta complessiva mq 28,50, di cui superficie lorda mq 23,50 (BOX mq 14,10 e TETTOIE mq 9,40) e pensilina mq 5,00.

Il volume urbanistico è di mc 31,72.

Il BOX veniva utilizzato dall'impresa [REDACTED] come uffici e le TETTOIE come deposito materiali/attrezzature.

In All. 1.2 la planimetria ed in All. 2.4 i rilievi fotografici prima e dopo gli atti di vandalismo.

L'area di pertinenza del settore A è interamente recintata con muratura di blocchetti, in parte intonacata e tinteggiata. Sul fronte strada la recinzione è in muratura di blocchetti sovrastata da inferriata metallica e vi è localizzato un ampio accesso carrabile automatizzato ed uno pedonale, il tutto arretrato rispetto alla viabilità con una rampa pavimentata in conglomerato cementizio armato.

L'area è pavimentata in conglomerato bituminoso con segnaletica orizzontale che evidenzia i parcheggi.

Ai lati dell'ingresso vi sono due aiuole piantumate.

È presente un sistema di raccolta delle acque meteoriche con pozzetti e tubazioni sottraccia defluenti nelle pubbliche reti. È altresì presente un impianto di illuminazione esterno con lampioncini bassi a globo sferico.

L'area esterna residua utile è di circa mq 700.

In All. 2.8 i rilievi fotografici.

.....

SETTORE B

Fabbricato n° 5

Trattasi di una struttura di forma rettangolare, costituita da un **VANO APPOGGIO e TETTOIE**, edificato in aderenza alla muratura di confine sul lato Nord-Ovest del lotto.

Il corpo di fabbrica soggiace una copertura in pannelli metallici coibentati a profilo superiore grecato, realizzata ad unica falda senza soluzione di continuità, con inclinazione verso l'interno del lotto.

Tale copertura è stata realizzata in appoggio alla muratura di blocchetti che materializza il confine e, sul fronte interno, ad un telaio pilastri-travi in profilati metallici sciolati zincati.

Nella parte sinistra è stato realizzato un **VANO APPOGGIO** con struttura di blocchetti intonacati.

All'interno si rilevano un vano, un servizio igienico ed un caminetto. La pavimentazione è in piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'intradosso della copertura è controsoffittato in cartongesso.

Gli infissi esterni (una portafinestra ed una finestratura), sono in alluminio e vetro.

È presente un impianto elettrico.

La parte a **TETTOIA** è divisa in tre settori, di cui uno chiuso con un cancello metallico a due ante girevoli realizzato in ferro a pannellatura cieca.

Sull'estremo sinistro della parte a tettoia vi sono delle strutture metalliche a tettoia, di altezza media circa 1,70 m, utilizzate come riparo per materiali e attrezzature.

Sul lato opposto a quello sul quale sono stati costruiti il vano appoggio e le tettoie, vi è l'accesso carrabile dalla via Dettori, costituito da un cancello in ferro a pannellatura cieca e movimentazione a scorrimento orizzontale.

Inoltre, come già illustrato, esiste un accesso interno dal Fabbricato n° 1 costruito nel settore A.

La profondità della copertura è di m 3,60, con sbordo di 20 cm sull'allineamento del prospetto del vano appoggio, per una profondità complessiva di m 3,80 per la parte a tettoia. La larghezza del corpo di fabbricato del vano appoggio è di m 4,56.

L'altezza interna varia da 2,95 a 2,75 m.

La superficie coperta è di mq 96,58.

Il volume urbanistico è di mc 275,25.

Il vano appoggio ha superficie utile mq 14,95 e le tettoie mq 74,20.

L'area di pertinenza residua del settore B è di mq 1.650 circa, in parte pavimentata in calcestruzzo.

Tale area è in terra battuta ed i confini sono materializzati con muratura di blocchetti nei due lati di aderenza al Settore C, con muratura di blocchetti sul lato via Dettori e sul lato Nord-Ovest del lotto e con strati sovrapposti di barriere ondulate in ferro zincato (*guard rails*) installate su piantoni verticali sul lato di confine Nord-Est del lotto.

.....

SETTORE C

Fabbricato n° 6

Trattasi di un **fabbricato ad uso residenziale** distribuito su due livelli di piano: uno fuori terra ed uno interrato. Il fabbricato risulta edificato all'interno di un'area i cui confini sono materializzati da muratura di blocchetti su tre lati e da elementi di barriere ondulate in acciaio zincato (*guard rails*) sul quarto lato (confine Nord-Est del lotto).

Il **piano interrato** è di forma sub-rettangolare, con un ampio unico vano di superficie netta mq 102,68 oltre ad un vano sottoscala (soggiacente la rampa che dal piano terra conduce all'interrato) di superficie netta utile mq 6,00.

L'altezza interna è di m 2,96.

Ha struttura portante in elevazione costituita da setti di conglomerato cementizio armato realizzati controterra lungo tutto il perimetro esterno, oltre a due pilastri interni a sezione circolare.

Su tale struttura portante e su una trave centrale in cemento armato, del tipo *in spessore*, è impostato un solaio di pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso (c.d. pannelli *alveolari*).

Su due lati, nelle parti fuori terra dei setti, sono presenti delle *bocche di lupo* (due per lato, prive di infissi) che consentono illuminazione ed aerazione naturale.

Il piano di calpestio è, attualmente, in massetto cementizio con sottostante vespaio.

Al piano interrato si accede direttamente dalla via Dettori tramite un ingresso carrabile protetto da un cancello in ferro a due ante e a pannellatura cieca, dal quale si dirama una rampa pavimentata in calcestruzzo.

Il **piano terra**, di forma rettangolare e superficie coperta pari a mq 171,69, è accessibile dall'area di pertinenza del Settore B (cui si accede dall'altro ingresso carrabile presente sulla via Dettori), tramite un'apertura presente nella muratura divisoria che limita il Settore C.

Trattasi di una struttura costituita da una serie di pilastri e relative travi in conglomerato cementizio armato, atte a formare una serie di telai che sorreggono un solaio di copertura in laterocemento, superiormente rifinito con manto in tegole laterizie a coppo.

La copertura è distribuita su due falde.

La parte di struttura appena descritta limita quella che, progettualmente, è la superficie coperta dell'abitazione, pari a mq 113,32.

Sui due prospetti laterali frontali è presente un'altra serie di pilastri, una per lato, costituiti da elementi monolitici in granito a sezione trapezoidale, sui quali sono impostate travi a sezione variabile sub-circolare in cemento armato.

Sui suddetti telai è impostato un altro solaio in latero cemento ad una falda, anch'esso rifinito in tegole laterizie a coppo che, progettualmente, rappresenta la superficie del loggiato esterno, pari a mq 58,37.

Il piano di calpestio è attualmente in massetto cementizio.

Sotto tale loggiato si rileva la scala che, distribuita su due semirampe ortogonali tra loro, conduce al sottostante piano interrato cui si accede tramite una porta in ferro.

L'intera struttura sopra descritta, sia al piano interrato che fuori terra, è al **rustico, senza murature di tamponamento e tramezzature** (ad eccezione di un setto in laterizio che limita il vano scala).

Allo stato attuale di avanzamento dei lavori, non è stato realizzato un volume urbanistico e non sono valutabili, conseguentemente, le consistenze planovolumetriche.

L'area di pertinenza del Settore C, in terra, è di mq 425 circa.

.....

B) IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'immobile è distinto in **tre identificativi**.

I primi due sono relativi ai fabbricati n° 1, n° 2, n° 3, n° 4 e n° 5, cioè quelli costruiti nei settori A e B, mentre il terzo identificativo è relativo al fabbricato residenziale costruito nel settore C (fabbricato n° 6).

Esiste, poi, un ulteriore quarto identificativo, rilevante ai fini della provenienza catastale poiché cointestato al sig. [REDACTED] ma fisicamente estraneo al compendio, relativo ad un fabbricato parte di un compendio immobiliare di un'adiacente distinta proprietà. In tale proprietà, come rappresentato nell'estratto di mappa del Catasto Terreni (All. 5.5), **risulta giacere anche parte** del compendio immobiliare oggetto della presente relazione.

Dagli accertamenti effettuati, infatti, è emerso che l'area sulla quale sorge il complesso era originariamente identificata dai mappali 651, 655 e 148 del Catasto Terreni, acquisiti dal sig. [REDACTED] secondo quanto riportato nel paragrafo 3 (PROVENIENZA E GRAVAMI), ma ricadeva anche, in parte, nell'originario mappale 653 che **non era e non è** in proprietà del sig. [REDACTED].

In particolare, la parte del fondo costituita dai mappali 651 e 655 aveva forma di losanga ed **il confine** tra i due mappali 651 (in capo ad [REDACTED]) e 653 (in capo a terzi), obliquo rispetto ai lati lunghi del lotto e parallelo al confine sulla S.P. 14, è **stato "rettificato"** – rendendolo ortogonale al lato di confine tra i mappali 651 e 148 – così da determinare **due superfici di forma triangolare non uguali tra loro**.

La forma reale del lotto formato dagli originari mappali 655 e 651 è così diventata quella di un trapezio rettangolo.

Come si rileva dalle visure estratte dal **Catasto Terreni** in All. 4.5 (contenenti i dati catastali completi), gli originari mappali 651, 655, 148 (in capo [REDACTED]) e 653 (in capo a terzi) sono stati soppressi ed hanno originato:

- il **655** – i mappali **945** e **946**
- il **651** – i mappali **947** e **948**
- il 653 – i mappali 949 e 950
- il **148** – i mappali **951, 952, 953** e **954**

Si è così determinata la seguente attuale situazione catastale:

- il mappale **945** (superficie 2.849 mq), trasformato in ENTE URBANO, dal quale è derivato il **primo identificativo** catastale parte del complesso immobiliare integrato oggetto di stima;



- il mappale **946**, (superficie 47 mq), intestato ed in possesso al sig. [REDACTED] (nota – trattasi di una striscia di terreno al confine con la S.P. 14);
- il mappale 947, poi soppresso, dal quale sono stati originati i mappali 951 e 945;
- il mappale 948, poi soppresso, dal quale è stato originato il mappale 1025 (superficie 15 mq); il mappale 1025 è stato a sua volta trasformato in ENTE URBANO, e rappresenta una parte di un fabbricato intestato al sig. [REDACTED] ed a terzi soggetti ([REDACTED]), costruita però su area di proprietà [REDACTED] e non dei suddetti terzi soggetti; tale ENTE URBANO è stato precedentemente indicato come ulteriore quarto identificativo ed i dati catastali completi sono illustrati nel seguito;
- il mappale **949**, (superficie 75 mq), trasformato in ENTE URBANO, in possesso al sig. [REDACTED] ed a loro intestato ma giacente su area in proprietà di terzi soggetti ([REDACTED]); trattasi del **secondo identificativo** del complesso immobiliare oggetto di stima;
- il mappale 950, poi soppresso, dal quale è stato originato il mappale 1024 (superficie 1.048 mq); tale mappale 1024 è stato a sua volta trasformato in ENTE URBANO, e rappresenta la proprietà confinante dei terzi soggetti;
- il mappale 951, poi soppresso, dal quale sono stati originati i mappali 947 e 945;
- il mappale **952** (superficie 722 mq), trasformato in ENTE URBANO, dal quale è derivato il **terzo identificativo** catastale parte del Complesso immobiliare integrato oggetto di stima;
- il mappale **953**, (superficie 36 mq), intestato ed in possesso al sig. [REDACTED] (nota – trattasi di una striscia di terreno al confine con la via Dettori);
- il mappale **954**, (superficie 30 mq), intestato ed in possesso al sig. [REDACTED] (nota – trattasi di una striscia di terreno al confine con il mappale 1024);



Fatta questa articolata premessa ricostruttiva della **situazione** al **Catasto Terreni** che, per quanto si dirà nel seguito, dovrà necessariamente **essere parzialmente rettificata** e corretta **al pari** di quella al **Catasto Fabbricati**, si espongono di seguito gli identificativi catastali di pertinenza del Complesso immobiliare oggetto di stima.

PRIMO IDENTIFICATIVO – foglio 27 mappale 945

(visura storica in All. 4.1 e planimetria in All. 5.1)

Attualmente l'immobile è così **identificato** ed **intestato** al Catasto Fabbricati:

foglio	27		
mappale	945		
subalterno	1		
categoria	C/2		
classe	6		
consistenza	mq 201		
superficie catastale	mq 458		
rendita catastale	€ 456,75		
indirizzo	Strada Provinciale 14 n° 4 - piano T		
intestati	[REDACTED]	proprietà	1/2 in c.b.
	[REDACTED]	proprietà	1/2 in c.b.

L'identificazione attuale deriva da variazione del **08.06.16**, per **variazione di classamento e rendita** che risultano **validati**.

Dalla ricostruzione dello storico emerge come l'identificativo si costituisce in data [REDACTED] con la seguente identificazione e intestazione:

foglio	27		
mappale	945		
categoria	D/7		
rendita catastale	€ 2.140,00		
indirizzo	Strada Provinciale 14 n° 4 - piano T		
intestati	[REDACTED]	proprietà	1/2 in c.b.
	[REDACTED]	proprietà	1/2 in c.b.

In pari data **29.11.2010** ma con atto [REDACTED] l'identificativo viene annotato con la seguente dicitura: **porzione di uiv unita di fatto con quella del fg 27 mappale 949, rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali.**

In data **11.10.2011** con atto [REDACTED] l'identificativo viene annotato con la seguente dicitura: **classamento e rendita validati – porzione di uiu unita di fatto con quella del fg 27 mappale 949, rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali.**

Con Variazione del **30/07/2015** - [REDACTED] viene variata la destinazione d'uso da D/7 a C/2 (locale di deposito), con contestuale presentazione di nuova planimetria catastale. Ne deriva il seguente identificativo:

foglio	27	
mappale	945	
subalterno	1	
categoria	C/2	
classe	6	
consistenza	mq 201	
rendita catastale	€ 456,75	
indirizzo	Strada Provinciale 14 n° 4 - piano T	
intestati	[REDACTED]	proprietà 1/2 in c.b.
	[REDACTED]	proprietà 1/2 in c.b.

In data **09.11.2015** l'identificativo viene infine variato con l'inserimento dei dati di superficie, successivamente validati come all'attualità.

La **planimetria catastale** attuale (All. 5.1) dell'identificativo mappale 945, a firma dell'ing. [REDACTED], è stata presentata al Catasto in data 30.07.2015. Tale planimetria rappresenta una parte del compendio (settori A e B), in particolare:

- il fabbricato n° 1 interamente
- il fabbricato n° 2 quasi per l'intero, ad eccezione di una parte di forma triangolare (facente parte del mappale 949)
- il fabbricato n° 3 solo per una parte (di forma triangolare), mentre la restante parte (di forma pentagonale) appartiene al mappale 949
- il fabbricato n° 4 ad eccezione di una parte (di forma triangolare) che appartiene al mappale 949
- il fabbricato n° 5

Da rilevare che la linea divisoria che "taglia" i fabbricati giace sul confine catastale tra i mappali 945 (ex 651) ed i mappali 949 e 1024 (entrambi parte dell'ex 653) del Catasto Terreni (vedi All. 5.5).

Dalla comparazione tra la **planimetria catastale** (All. 5.1) e lo **stato attuale rilevato** (All. 1.2 e 1.3) emergono le seguenti **difformità**:

- nel fabbricato n° 1 – indicato come TETTOIA, non sono indicate le due tamponature costituenti: il divisorio interno e la parete di chiusura laterale esterna sul lato corto, entrambe funzionali a definire il volume costituito nella metà dell'area sottostante la tettoia; non viene indicato, inoltre, il soppalco realizzato in aderenza alla parete posteriore;
 - nel fabbricato n° 3 – indicato come LOCALE DI DEPOSITO, non viene rappresentato il piano superiore/soppalcato nel quale sono stati ricavati i due vani ufficio e l'ulteriore superficie di piano dove sono state posizionate le scaffalature industriali;
 - nel fabbricato n° 4 – indicato come DEPOSITO e TETTOIA, è rappresentata la situazione parzialmente coerente con quanto riscontrato dal sottoscritto nel sopralluogo del 15.09.16, poiché non c'era il DEPOSITO più lungo sul lato Sud-Est; inoltre, a seguito degli atti di vandalismo/furto successivi, non sono più presenti l'altro DEPOSITO sul lato Sud-Est e quello ad esso adiacente ortogonale sul lato Sud-Ovest;
 - nel fabbricato n° 5 – indicato come TETTOIA non viene rappresentato il vano appoggio con servizio e caminetto, che costituisce una volumetria.
-

SECONDO IDENTIFICATIVO – foglio 27 mappale 949

(visura storica in All. 4.2 e planimetria in All. 5.2)

Attualmente l'immobile è così **identificato** ed **intestato** al Catasto Fabbricati:

foglio	27		
mappale	949		
subalterno	1		
categoria	C/2		
classe	6		
consistenza	mq 71		
superficie catastale	mq 74		
rendita catastale	€ 161,34		
indirizzo	Strada Provinciale 14 n° 4 - piano T		
intestati	[REDACTED]		proprietà 1/2 in c.b.
	[REDACTED]		proprietà 1/2 in c.b.

Nei titoli di proprietà viene specificato che entrambi gli intestatari sono **privi di titolo legale reso pubblico**.

L'identificazione attuale deriva da variazione del **30.07.16**, per **variazione di classamento e rendita** che risultano **non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione**.

Dalla ricostruzione dello storico emerge come l'identificativo si costituisce in data **29.11.2010 - prot. [REDACTED]** con la seguente identificazione e intestazione:

foglio	27		
mappale	949		
categoria	D/7		
rendita catastale	€ 342,00		
indirizzo	Strada Provinciale 14 n° 4 - piano T		
intestati	[REDACTED]	proprietà	1/2 in c.b.
	[REDACTED]	proprietà	1/2 in c.b.

Nei titoli di proprietà viene specificato che entrambi gli intestatari sono **privi di titolo legale reso pubblico**.

In pari data **29.11.2010** ma con atto **prot. [REDACTED]** l'identificativo viene annotato con la seguente dicitura: **porzione di uiu unita di fatto con quella del fg 27 mappale 945, rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali**.

In data **11.10.2011** con atto **prot. [REDACTED]** l'identificativo viene annotato con la seguente dicitura: **classamento e rendita validati – porzione di uiu unita di fatto con quella del fg 27 mappale 945, rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali**.

Con Variazione del **30/07/2015 - prot. [REDACTED]** viene variata la destinazione d'uso da D/7 a C/2 (locale di deposito), con contestuale presentazione di nuova planimetria catastale. Ne deriva il seguente identificativo:

foglio	27
mappale	949
subalterno	1
categoria	C/2
classe	6
consistenza	mq 71
rendita catastale	€ 161,34

ASTE
GIUDIZIARIE®
indirizzo
intestati

Strada Provinciale 14 n° 4 - piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietà 1/2 in c.b.

proprietà 1/2 in c.b.

In data **09.11.2015** l'identificativo viene infine variato con l'inserimento dei dati di superficie, successivamente validati come all'attualità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale attuale (All. 5.2) dell'identificativo mappale 949, a firma dell'ing. [REDACTED], è stata anch'essa presentata al Catasto in data 30.07.2015. Tale planimetria rappresenta quella porzione triangolare del compendio che, come accennato per l'identificativo del mappale 945 (Catasto Urbano), ricade nel mappale 1024 (ex 653) del Catasto Terreni che non è in proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] e da ciò deriva l'**annotazione** presente nella visura catastale circa l'**assenza** di titolo legale di proprietà reso pubblico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ciò premesso, risulta quanto segue:

- il fabbricato n° 2 viene rappresentato per una parte di forma triangolare
- il fabbricato n° 3 per una parte di forma pentagonale
- il fabbricato n° 4 per una parte di forma triangolare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla comparazione tra la **planimetria catastale** (All. 5.2) e lo **stato attuale rilevato** (All. 1.2) emergono le seguenti **difformità**:

- nel fabbricato n° 3 – indicato come LOCALE DI DEPOSITO, non viene rappresentato il piano superiore/soppalcato nel quale sono stati ricavati i due vani ufficio e l'ulteriore superficie di piano dove sono state posizionate le scaffalature industriali;
- nel fabbricato n° 4 – indicato come DEPOSITO e TETTOIA, è rappresentata la situazione parzialmente coerente con quanto riscontrato dal sottoscritto nel sopralluogo del 15.09.16 poichè non c'era il DEPOSITO più lungo sul lato Sud-Est; inoltre, a seguito degli atti di vandalismo/furto successivi, non sono più presenti l'altro DEPOSITO sul lato Sud-Est e quello ad esso adiacente ortogonale sul lato Sud-Ovest;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TERZO IDENTIFICATIVO – foglio 27 mappale 952

(visura storica in All. 4.3 e planimetria in All. 5.3)

Attualmente l'immobile è così **identificato** ed **intestato** al Catasto Fabbricati:

foglio	27		
mappale	952		
categoria	in corso di costruzione		
indirizzo	via Dettori snc piano S1-T		
intestati	[REDACTED]	proprietà	1/2 in c.b.
	[REDACTED]	proprietà	1/2 in c.b.

L'identificazione attuale deriva da costituzione del **14.03.14 prot. [REDACTED]**.

.....

La planimetria catastale attuale (All. 5.3), a firma del geom. [REDACTED], è stata anch'essa presentata al Catasto in data 14.03.14.

Tale planimetria rappresenta l'area di sedime del fabbricato in costruzione, con inserita la superficie coperta e la sagoma del piano interrato, oltre all'ingresso dalla via Dettori.

.....

ULTERIORE IDENTIFICATIVO – foglio 27 mappale 1025

(visura storica in All. 4.4 e planimetria in All. 5.4)

Oltre agli identificativi catastali relativi al compendio in esame esiste, come accennato nelle premesse al presente paragrafo, anche un **quarto identificativo**:

foglio	27		
mappale	1025		
categoria	C/2		
classe	5		
consistenza	mq 13		
superficie catastale	mq 15		
rendita catastale	€ 24,84		
indirizzo	via Dettori snc piano T		
intestati	[REDACTED]	proprietà per l'area	1/1
	[REDACTED]	proprietà per l'area	1/1
	[REDACTED]	proprietà sup.	1/4
	[REDACTED]	proprietà sup.	2/4
	[REDACTED]	proprietà sup.	1/4

Per i [REDACTED] la proprietà è annotata con la precisazione che trattasi di *ditta priva di titolo legale reso pubblico*.

La visura è altresì annotata con la precisazione che trattasi di **porzione di uiu unita di fatto con quella del fg 27 mappale 1024, rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali**.

L'identificazione attuale deriva da variazione del **06.05.16**, per **variazione di classamento**.

Dalla ricostruzione dello storico emerge come l'identificativo si costituisce in data **06.05.2015 - prot. [REDACTED]** con la seguente identificazione e intestazione:

foglio	27	
mappale	1025	
categoria	C/2	
classe	5	
consistenza	mq 13	
rendita catastale	€ 24,84	
indirizzo	via Dettori snc piano T	
intestati	[REDACTED]	proprietà per l'area 1/1
	[REDACTED]	proprietà per l'area 1/1
	[REDACTED]	proprietà sup. 1/4
	[REDACTED]	proprietà sup. 2/4
	[REDACTED]	proprietà sup. 1/4

In pari data **06.05.2015** ma con atto **prot. [REDACTED]** l'identificativo viene annotato con la seguente dicitura: **porzione di uiu unita di fatto con quella del fg 27 mappale 1024, rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali**.

In data **09.11.2015** l'identificativo viene infine variato con l'inserimento dei dati di superficie, successivamente validati come all'attualità.

.....

OSSERVAZIONI

Da tutto quanto sopra emerge che il compendio immobiliare è **catastalmente composto dai seguenti identificativi:**

CATASTO FABBRICATI

foglio 27 mappale 945

foglio 27 mappale 949 (porzione di fabbricato realizzato da [REDACTED] ed in suo possesso - pro quota 1/2 - fisicamente appartenente al Complesso immobiliare integrato ma giacente su terreno di proprietà di terzi)

foglio 27 mappale 952

esiste anche il foglio 27 mappale 1025 (porzione di fabbricato realizzato da terzi ed in loro possesso ma su area di proprietà - pro quota 1/2 - del sig. [REDACTED]) ma tale identificativo è fisicamente estraneo al compendio.

CATASTO TERRENI

foglio 27 mappale 946

foglio 27 mappale 953

foglio 27 mappale 954

La situazione catastale sopra illustrata necessita di rettifiche ed integrazioni ed occorre procedere:

1. alla definizione giuridica della proprietà delle porzioni di area e relativi fabbricati degli identificativi al foglio 27 mappale 949 (sup. 75 mq) e mappale 1025 (sup. 15 mq), con atto di **cessione delle aree** del mappale 949 ai sig.ri [REDACTED] e del mappale 1025 ai sig.ri [REDACTED]; da osservare che l'acquisizione del mappale 949 comporterà un conguaglio oneroso poiché il mappale 949 ha superficie maggiore di mq 60 rispetto al mappale 1025;
2. alla presentazione di planimetrie catastali coerenti con il reale stato di fatto riscontrato;

il tutto nel rispetto delle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia ed urbanistica illustrate al paragrafo *LICEITÀ EDILIZIA*.

.....

C) PROVENIENZA E GRAVAMI

Nel seguito si illustrano, con commento, le formalità relative agli immobili oggetto di valutazione distinte tra *TRASCRIZIONI A FAVORE*, *TRASCRIZIONI CONTRO* e *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*. Le note di trascrizione in All. 3.

.....

TRASCRIZIONI A FAVORE

Con **atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED], entrambi per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ed in regime di comunione dei beni, acquistano dal sig. [REDACTED] i seguenti immobili:

- Terreno sito in Dolianova (CA), identificato al **foglio 27, mappale 651**, superficie 727 mq, località *Su Narboni*;
- Terreno sito in Dolianova (CA), identificato al **foglio 27, mappale 655**, superficie 397 mq, località *Su Narboni*;

Trattasi dell'area costituente il **Settore A** del Complesso immobiliare, sul quale sono stati edificati i Fabbricati n° 1, n° 2, n° 3 e n° 4.

Con **atto di compravendita** a rogito [REDACTED]

[REDACTED] entrambi per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ed in regime di comunione dei beni, acquistano dai sig.ri [REDACTED] il seguente immobile:

- Terreno sito in Dolianova (CA), identificato al **foglio 27, mappale 148**, superficie 2575 mq, località *Is Cabbois*;

Trattasi dell'area costituente i **Settori B e C** del Complesso immobiliare, sul quale sono stati edificati i fabbricati n° 5 e n° 6.

I tre terreni formano un corpo unico che, come visto, catastalmente ha assunto nuove identificazioni.

.....

TRASCRIZIONI CONTRO

Con **atto unilaterale d'obbligo edilizio** a rogito notaio [REDACTED], viene

stabilito quanto segue (si trascrive quanto riportato nella formalità in All. 3).

Premesso che i signori [REDACTED]

[REDACTED] per l'ottenimento della concessione ad edificare un fabbricato a destinazione agricola - residenziale sulla seguente area di loro proprietà: - appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Dolianova, località "Is Cabbois" ovvero "Su Nerboni", della superficie complessiva di 3.699 (tre milaseicentonovantanove) metri quadrati, confinante nell'insieme con strada, con proprietà [REDACTED], salvo altri, censito al catasto terreni al **foglio 27**, particelle: **148**, di are 25 centiare 75; **651**, di are 7 centiare 27; **655**, di are 3 centiare 97, formanti un unico corpo; tutto ciò premesso il signor [REDACTED]

[REDACTED] della concessione edilizia di cui sopra, ha dichiarato di **asservire e vincolare**, in favore del terreno di proprietà dei sunnominati signori [REDACTED] sito nel comune di Dolianova, censito al catasto terreni al foglio 27, particelle 148, 651 e 655, meglio descritto in premessa, **l'intera volumetria residenziale** dell'appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Dolianova, località "Sa Matta Manna", distinto in catasto con le **particelle 23 e 24 del foglio 5**, di proprietà del signor [REDACTED]. Tale volumetria resterà vincolata all'esecuzione dell'intervento edilizio di cui all'istanza protocollo numero 6158 del 10 maggio 2006 citata in premessa, da parte dei signori [REDACTED]

[REDACTED] non potrà più utilizzare tale volumetria per l'esecuzione di interventi edificatori sul terreno di sua proprietà come sopra vincolato. I signori [REDACTED]

[REDACTED] quali proprietari dell'appezzamento di terreno agricolo di cui al quadro "B", hanno dichiarato inoltre di obbligarsi fin d'ora nei confronti del comune di Dolianova a stipulare, qualora l'attuale zona urbanistica divenisse in futuro zona residenziale, la convenzione prevista per la realizzazione del piano di lottizzazione della medesima zona, a partecipare pro quota sia alle cessioni obbligatorie in favore del medesimo comune sia all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nonché a sostenere ogni altro onere derivante dalla futura convenzione del terreno sito in Dolianova (CA), identificato al **foglio 27, mappale 148, superficie 2575 mq, località "Is Cabbois"**.

In buona sostanza il sig. [REDACTED] trasferisce la volumetria conseguibile in una sua proprietà in simile zona agricola (foglio 5 mappale 23 di 5510 mq e mappale 24 di

5.515 mq), alla proprietà dei signori [REDACTED] ove sorge il complesso immobiliare oggetto della presente relazione costituito dai **mappali 651, 655 e 148 del foglio 27.**

L'atto è stipulato a favore del Comune di Dolianova verso il quale i sig.ri [REDACTED] si impegnano, inoltre, qualora la zona "agricola" dovesse divenire in futuro zona "residenziale", a stipulare specifica convenzione di lottizzazione, ad effettuare le relative cessioni obbligatorie nonché a sostenere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

.....

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del **24.08.15**, [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi agli immobili oggetto della presente relazione):

Unità negoziale n° 1

immobile n. 1 – **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA), via Dettori snc**, identificato **al foglio 27, mappale 952**, categoria F3 – unità in corso di costruzione, piano S1-T.

immobile n. 2 - **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA), Strada Provinciale 14 n° 4**, identificato **al foglio 27, mappale 949**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 71 mq, piano T.

immobile n. 3 - **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA), Strada Provinciale 14 n° 4**, identificato **al foglio 27, mappale 945**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 201 mq, piano T.

immobile n. 4 - **CATASTO FABBRICATI in Sordiana (CA), via Dettori snc**, identificato **al foglio 27, mappale 952**, categoria F3 – unità in corso di costruzione, piano S1-T. **NOTA** - Trattasi di un'evidente errore/ripetizione in quanto è lo stesso immobile calcolato con il n° 1, per il quale viene indicato Comune di Sordiana.

immobile n. 5 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato **al foglio 27, mappale 953**, consistenza 36 mq.

immobile n. 6 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato **al foglio 27, mappale 954**, consistenza 30 mq.

immobile n. 7 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato **al foglio 27, mappale 946**, consistenza 47 mq.

L'ipoteca è iscritta per la **quota di 1/2** del diritto di **PROPRIETÀ** contro [REDACTED].

Iscrizione contro del **11.12.15**, [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi agli immobili oggetto della presente relazione):

Unità negoziale n° 9

immobile n. 1 - **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA)**, identificato al foglio 27, mappale 1025, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 13 mq.

L'ipoteca è iscritta per la **quota di 1/2** del diritto di **PROPRIETÀ** contro [REDACTED] [REDACTED] NOTA – trattasi di porzione di fabbricato realizzata su area in proprietà ad [REDACTED] (1/2) ma in possesso di terzi.

Unità negoziale n° 10

immobile n. 1 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato al foglio 27, mappale 946, consistenza 47 mq.

immobile n. 2 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato al foglio 27, mappale 953, consistenza 36 mq.

immobile n. 3 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato al foglio 27, mappale 954, consistenza 30 mq.

immobile n. 4 - **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA)**, identificato al foglio 27, mappale 945, subalterno 1, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 201 mq.

L'ipoteca è iscritta per la **quota di 1/2** del diritto di **PROPRIETÀ** contro [REDACTED].

Unità negoziale n° 11

immobile n. 1 - **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA)**, identificato al foglio 27, mappale 952, categoria F3 – unità in corso di costruzione.

L'ipoteca è iscritta per la **quota di 1/2** del diritto di **PROPRIETÀ** contro [REDACTED].

Iscrizione contro del **05.04.16**, [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi agli immobili oggetto della presente relazione):

Unità negoziale n° 1

immobile n. 1 - **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA), via Dettori snc**, identificato **al foglio 27, mappale 1025**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 13 mq, piano T.

L'ipoteca è iscritta per la **quota di 1/2** del diritto di **PROPRIETÀ** contro [REDACTED].
[REDACTED]. NOTA – trattasi di porzione di fabbricato realizzata su area in proprietà ad [REDACTED] (1/2) ma in possesso di terzi.

Unità negoziale n° 2

immobile n. 1 - **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA), Strada Provinciale 14 km 4**, identificato **al foglio 27, mappale 945**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 201 mq, piano T. NOTA – il civico è n° 4 e non km 4.

immobile n. 2 - **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA), Strada Provinciale 14 n° 4**, identificato **al foglio 27, mappale 949**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 71 mq, piano T.

immobile n. 3 – **CATASTO FABBRICATI in Dolianova (CA), via Dettori snc**, identificato **al foglio 27, mappale 952**, categoria M – magazzino, piano T.

NOTA – la natura del bene è errata: trattasi di C2 - magazzini e locali di deposito.

immobile n. 4 - **CATASTO FABBRICATI in Serdiana (CA), via Dettori snc**, identificato **al foglio 27, mappale 952**, categoria F3 – unità in corso di costruzione, piano S1-T. NOTA - Trattasi di un'evidente errore/ripetizione in quanto è lo stesso immobile calcolato con il n° 3, per il quale viene indicato Comune di Serdiana e viene ripetuto l'errore nell'indicazione della natura del bene.

immobile n. 5 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato **al foglio 27, mappale 946**, consistenza 47 mq.

immobile n. 6 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato **al foglio 27, mappale 953**, consistenza 36 mq **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato **al foglio 27, mappale 954**, consistenza 30 mq.

immobile n. 7 - **CATASTO TERRENI in Dolianova (CA)**, identificato **al foglio 27, mappale 954**, consistenza 30 mq.

L'ipoteca è iscritta per la **quota di 1/2** del diritto di **PROPRIETÀ** contro [REDACTED]
[REDACTED]

.....

D) LICEITÀ EDILIZIA

Tramite l'accesso agli atti al Comune di Dolianova è stato appurato che il Complesso immobiliare integrato fu realizzato a seguito del rilascio delle seguenti Concessioni Edilizie:

- **C.E. n° 26 del 04.02.2005** intestata a [REDACTED], relativa alla **Costruzione di una tettoia da adibirsi a pagliaio sull'area distinta in catasto al foglio 27 mappale 651, 655, (foglio 5 mappali 23, 24, 25 accorpati) sita in via E. Lussu Zona Omogenea E – Agricola del P.U.C..**

In All. 6.1 i seguenti atti acquisiti costituenti il titolo edilizio:

- C.E. 26/2005
- Relazione tecnica
- Tav. 1 – planimetrie
- Tav. 2 – piante, sezioni, prospetti

- **C.E. n° 36 del 21.03.2007** intestata a [REDACTED], relativa alla **Costruzione di un fabbricato agricolo-residenziale sull'area distinta in catasto al foglio 27 mappale 148, 651, 655 sita in LOC. SU NERBONI (foglio 5 mappali 23, 24) Zona Omogenea E – AGRICOLA del P.U.C..**

In All. 6.2 i seguenti atti acquisiti costituenti il titolo edilizio:

- C.E. 36/2007
- Segnalazione di inizio lavori
- Relazione tecnica
- Tav. 1 – situazione approvata
- Tav. 2 – planimetrie 1A
- Tav. 3 – planimetrie 1B
- Tav. 4 – piante, sezioni, prospetti
- Tav. 5 – suddivisione in figure geometriche adeguamento l. 13/89
- Tav. 6 – planimetria lotto

La **C.E. 26/2005** prevedeva la **realizzazione di una tettoia aperta su due lati** da realizzarsi lungo il confine di proprietà ed in aderenza ad altra tettoia esistente, precedentemente realizzata a seguito del rilascio della C.E. n° 54/2002.

Nella relazione tecnica è specificato che *si disporrà del diritto di superficie di alcuni appezzamenti di terreno ricadenti in zona "E" in Catasto al foglio 5 mappali 23-24-25, per una superficie complessiva di Ha 01.36.79.*

Viene specificato, inoltre, che la copertura sarà in lastre grecate di lamiera zincata, autoportanti, sorrette da una orditura metallica e pilastri in ferro aventi diametro 22 cm.

È previsto che la recinzione esistente (nota - relativa al confine catastale tra il mappale 651 ed il mappale 148) sarà innalzata fino al limite della copertura.

Viene altresì dichiarato che le opere da eseguire non sono interessate dalla L. 46/90 sugli impianti.

Nella planimetria catastale in Tav. 1 si rilevano i mappali **651** e **655**, il 653 (di proprietà di terzi) ed il **148** che, al momento del rilascio della C.E., era in capo a terzi ed è stato successivamente acquisito dal sig. [REDACTED] nel novembre 2006. Si rileva come il lotto oggetto dell'intervento abbia forma di **quadrilatero irregolare con due lati paralleli**. Uno dei lati corti costituisce il confine tra i mappali 651 e 653.

Nella planimetria scala 1:500 vengono rappresentate due porzioni del lotto di forma triangolare indicate come *"ingombro strada prevista dal P.U.C."*.

Nella Tav. 2 si rileva la pianta dell'esistente *DEPOSITO ATTREZZI* e del *PAGLIAIO* in progetto.

Le costruzioni sono previste in aderenza tra loro su un lato corto **materializzato in muratura** (così come l'altro lato corto del *Deposito Attrezzi* in corrispondenza del confine del lotto).

Il *Deposito Attrezzi* ha forma di quadrilatero irregolare (lati lunghi 20,00 m, lati corti 9,60 m e 9,50 m), mentre il *Pagliaio* ha forma di parallelogramma (lati lunghi 17,40 m, lati corti 9,60 m).

La superficie complessiva indicata è di 357,04 mq (167,04 il *Pagliaio* e 190,00 mq il *Deposito attrezzi*). Tale superficie, non illustrata analiticamente, **è errata. Risulta calcolata, infatti, per ciascun fabbricato, moltiplicando il lato lungo per il lato corto, in violazione delle regole della Geometria.**

La **superficie lorda corretta**, ottenuta scomponendo i quadrilateri in figure piane regolari, è di complessivi **mq 299,17**, così ottenuta:

Pagliaio $(23,90 \times 5,82/2) \times 2 = 139,10$ mq

Deposito Attrezzi $(26,37 \times 6,07/2) \times 2 = 160,07$ mq

Dalla sezione si rileva l'altezza del *Pagliaio* in progetto, variabile da 4,60 m a 4,05 m.

Dai prospetti si rileva come il *Pagliaio* abbia **due lati chiusi** (quello di aderenza al *Deposito Attrezzi* e quello posteriore sul confine con il mappale 148) e gli altri due lati aperti e si rileva, inoltre, come la **quota della copertura** del *Pagliaio* sia **superiore** a quella del ***Deposito Attrezzi*** esistente, che ha **tre lati chiusi** e quello frontale aperto.

Si osserva che **sotto il profilo urbanistico** i lati delle due tettoie giacenti sul confine tra i mappali 651 e 148 sono da considerarsi **aperti** secondo il P.U.C. all'epoca vigente (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione), in quanto tale confine, all'epoca del rilascio della C.E., **era tra proprietà di soggetti diversi**.

La **C.E. 36/2007** prevedeva la **realizzazione di un fabbricato agricolo-residenziale** all'interno dell'area costituita dai mappali 655, 651 e 148 - quest'ultimo acquisito dal sig. [REDACTED] nel novembre 2006.

La realizzazione del fabbricato faceva parte di un Piano aziendale che prevedeva:

- l'ampliamento del fondo con l'annessione del contiguo mappale 148 ai mappali 651 e 655, così da costituire un'area della superficie catastale di mq 3.699;
- l'acquisizione e lo sfruttamento del diritto di superficie dei terreni identificati al fg. 27 mappali 23 e 24 (NOTA – non è più citato il mappale 25 indicato nella C.E. 26/2005), di proprietà del sig. [REDACTED], la cui planovolumetria assentibile viene trasferita (con atto pubblico, vedi paragrafo *PROVENIENZA*) sul fondo fisicamente costituito dai mappali 651, 655 e 148, così da costituire un'area della superficie catastale complessiva di mq 14.724;
- la costruzione di un fabbricato su due livelli di piano, uno seminterrato ed uno fuori terra, a destinazione residenziale (terra) e ricovero attrezzi (seminterrato);
- la realizzazione di opere irrigue e di piantumazione/coltivazione di parte dell'area;

La C.E. 36/2007 rappresenta l'ultimo stato assentito.

Le uniche variazioni planovolumetriche previste erano quelle relative alla costruzione del fabbricato e, pertanto, le **planovolumetrie già realizzate** (*Pagliaio e Deposito Attrezzi*) **restavano invariate.**

I dati planovolumetrici riportati nella Relazione tecnica sono i seguenti:

Superficie foglio 27 mappali 651, 655, 148	€	3.699
Superficie foglio 5 mappali 23, 24	€	<u>11.025</u>
Superficie totale del lotto urbanistico	€	14.724
Indice fondiario edifici connessi all'attività agricola	mc/mq	0,20
Indice fondiario edifici connessi alle residenze	mc/mq	0,03
Indice di copertura	mq/mq	0,50
Superficie coperta massima realizzabile	mq	1.849,50
Volume residenziale massimo realizzabile	mc	443,88
Volume agricolo massimo realizzabile	mc	739,80

La situazione approvata (*Pagliaio e Deposito Attrezzi*) viene così rappresentata:

Superficie non residenziale	mq	285,27
Superficie coperta (* viziata da un errore di calcolo)	mq	295,58
Volume	mc	0,00

L'intervento in progetto (*Residenza e Ricovero macchine/attrezzi*) prevedeva:

Superficie non residenziale	mq	157,72
Superficie utile residenziale	mq	97,87

Superficie coperta

mq 113,33

Volume

mc 348,84

Ne derivava il seguente prospetto **planovolumetrico finale**:

Superficie coperta	mq	408,91
Volume residenziale	mc	348,34
Volume agricolo	mc	0,00

I dati planovolumetrici di cui sopra, peraltro **matematicamente errati** in alcuni elementi di calcolo, derivavano dal trasferimento delle volumetrie di mappali di lotti fisicamente non contigui (foglio 5 mappali 23 e 24) a quelli del fondo in esame (foglio 27 mappali 651, 655 e 148), così da costituire una **superficie di intervento urbanistico** di consistenza maggiore di ha 01.00.00, che **rappresentava (e rappresenta) il minimo necessario per edificare**.

All'epoca del rilascio della C.E. era infatti possibile costituire una **superficie di intervento urbanistico con particelle non contigue**.

Comparando lo stato dei luoghi attuale con quanto previsto nella C.E., emergono le seguenti difformità/irregolarità edilizie e urbanistiche:

1. il complesso immobiliare non è destinato ad uso agricolo, bensì ad uffici e depositi di attività di impresa civile-edile;
2. non sono presenti opere ed impianti ad uso agricolo, né coltivazioni o usi del suolo di tipo agricolo;
3. la forma del lotto è diversa in quanto il confine tra i mappali 651 e 653 è stato rettificato;
4. la forma delle due tettoie ex *Pagliaio* ed ex *Deposito Attrezzi*, precedentemente assentite (C.E. 54/2002 e 26/2005), è rettangolare e non quadrilatera; in particolare, i lati corti sono perpendicolari al confine tra i mappali 651 e 148;
5. la **superficie lorda** complessiva dei **fabbricati a destinazione non residenziale** è di **mq 541,93**, di cui:
 - a. il complesso dei fabbricati corrispondenti agli ex *Pagliaio* e *Deposito Attrezzi* (fabbricati n° 1, 2 e 3) è di **mq 421,85** (220,26+103,94+97,65);
 - b. box e tettoie (fabbricato n° 4) di mq 23,50;
 - c. vano appoggio e tettoie (fabbricato n° 5) mq 96,58;
6. la **superficie lorda** coperta del **fabbricato residenziale** è di **mq 171,69**, di cui mq 113,32 di superficie residenziale, mq 58,37 di loggiato e mq 102,68 di piano interrato (superficie non residenziale);

7. il **volume urbanistico realizzato** è di **mc 2.057,40** per i **fabbricati connessi alle attività agricole**, mentre al momento non è determinabile quello relativo al fabbricato residenziale/agricolo in quanto lo stesso non è ancora venuto ad esistenza in termini planovolumetrici;
8. la superficie coperta del fabbricato residenziale/agricolo è di mq 171,69 contro i mq 170,96 previsti nel progetto (differenza mq 0,73 pari al 0,43% < alla tolleranza del 2% prevista dalla legislazione urbanistica della Regione Sardegna);
9. l'area di sedime del fabbricato residenziale/agricolo è sostanzialmente coerente con quanto previsto in progetto e le lievi differenze rientrano nella suddetta tolleranza del 2%;
10. le altezze interne rilevate (m 3,22, m 4,16, m 3,14 e m 2,47 piano terra e m 2,96 piano interrato) sono maggiori di quelle progettualmente previste (rispettivamente m 3,10, m 4,02, m 3,00 e m 2,11 piano terra e m 2,40 piano interrato); le differenze sono fuori tolleranza (2%), ma occorre tenere conto che in entrambi i livelli di piano mancano gli spessori dei pavimenti e dei relativi massetti (ordinariamente pari a 6/8 cm); si segnala l'altezza del piano interrato che esubera dall'assentito di m 0,56, ma sempre entro terra;
11. il fabbricato, ancora, diversamente dalle previsioni progettuali assentite (struttura muraria portante in muratura tipo *Poroton*), è stato realizzato con una struttura portante in conglomerato cementizio armato, sia al piano interrato che al piano fuori terra, per la quale era necessaria l'istruzione dell'obbligatoria pratica al Genio Civile;
12. quanto alle previsioni progettuali architettoniche il fabbricato è al rustico e, pertanto, null'altro si può dire salvo segnalare, al piano interrato, la mancata previsione progettuale di una quarta bocca di lupo e della rampa di scale che collega i due livelli di piano, oltre al sottoscala ivi costituitosi;
13. non sono progettualmente previste e dunque assentite, le strutture del Fabbricato n° 4 (Box e Tettoie) e del Fabbricato n° 5 (Vano appoggio e Tettoie), da ritenersi realizzate in assoluto regime di abuso edilizio;

Comparando lo stato progettualmente assentito con quello rilevato, la situazione è la seguente:

elemento planovolumetrico	assentito	realizzato
Superficie coperta	mq 408,91	mq 713,62
Volume residenziale	mc 348,34	non definito
Volume agricolo	mc 0,00	mc 2.057,40

OSSESSAZIONI / eventuale SANABILITA'/CONFORMIZZAZIONE

Dai colloqui intercorsi con l'ing. [REDACTED] e con il geom. [REDACTED] dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova, interpellati per esaminare la complessa situazione urbanistica del lotto e lo stato di significativa diffomità rispetto all'assentito, è emerso quanto segue.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il P.U.C. approvato in via definitiva con Deliberazione del C.C. n° 76 del 15.09.2006 (aggiornato con Delibere del C.C. n° 48 del 22.10.2009 e n° 53 del 18.11.2009), operante in combinato disposto con la L.R. Sardegna n° 11 del 2017, modificativa della L.R. Sardegna n° 23 del 1985, che richiama il D.P.G.R. Sardegna n° 228/1994.

Il P.U.C. precedentemente in vigore, cosiddetto *PUC adottato*, è infatti decaduto in data 17.01.2018.

Le previsioni dispositive degli strumenti urbanistici sopra indicati, di cui in All. 7 un estratto significativo, prevedono un'articolata e differenziata valutazione urbanistica dei fabbricati edificati sul lotto in esame.

Occorre primariamente osservare che la **superficie urbanistica minima di interventi in Zona E** è di ha **01.00.00** e, pertanto, il compendio in esame **non è suscettibile di edificazione** (e conseguentemente di sanatoria con lo strumento dell'Accertamento di conformità) atteso che la superficie è di ha 00.36.99 non potendo più usufruire – ai sensi delle vigenti disposizioni specifiche – della planovolumetria dei lotti al foglio 5 mappali 23 e 24.

I **Fabbricati n° 1, n° 2 e n° 3** possono essere **mantenuti** ma con l'esecuzione di opere che li **riconducano - sia planovolumetricamente che come caratteristiche dei manufatti** - ad una situazione di **coerenza** con la C.E. a suo tempo rilasciata (**C.E. 26/2005**), cioè a delle **TETTOIE**.

In virtù di tali previsioni, la superficie lorda attuale dei fabbricati suddetti, pari a mq 421,85, **deve essere ridotta a mq 299,17**, dunque con la **demolizione** di mq 122,68 di superficie lorda coperta.

Dovrà necessariamente essere demolita la muratura risultante sui confini degli ex mappali 651 e 148, che non potrà più essere considerata "aperta" a fini urbanistici (vedi Regolamento Edilizio e N.T.A. in All. 7) dato che i due mappali appartengono alla medesima proprietà. Ciò comporterà una modifica strutturale, posto che la muratura posteriore è portante la parte superiore delle falde.

Il nuovo fabbricato che risulterà dalla ristrutturazione dovrà dunque obbligatoriamente avere tutti i lati lunghi aperti ed il lato corto interno potrà essere tamponato (nota - quello al confine con l'ex mappale 653 proprietà [REDACTED], già esistente, è

urbanisticamente da considerarsi “aperto” ai sensi delle N.T.A. del P.U.C. vigente).
Potrà anche essere mantenuto un muro divisorio intermedio parallelamente ai lati corti.

Le procedure tecnico amministrative da porre in essere per l'esecuzione di tali opere, di natura onerosa, debbono essere coerenti alla Deliberazione Giunta Regionale Sardegna n° 11/14 del 28/02/2017.

Il tutto deve essere preceduto, necessariamente, dalla definizione giuridica della proprietà delle parti d'area edificate al confine tra gli ex mappali 651 e 653, da concretizzarsi con la stipula di atto pubblico di compravendita/permuta con l'adiacente proprietà [REDACTED] (vedi paragrafo *IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE*).

Completati i lavori, occorrerà procedere alla variazione catastale introducendo le nuove planimetrie ed i nuovi identificativi ed intestati.

I **Fabbricati n° 4 e n° 5** debbono essere demoliti in quanto per essi non sussiste alcuna ipotesi di sanatoria o mantenimento, essendo stati realizzati in totale assenza di titolo abilitativo. Diversamente, il Comune di Dolianova potrà procedere, a termini di legge, all'erogazione delle sanzioni amministrative ed all'emissione di specifica ordinanza di demolizione.

Il **Fabbricato n° 6**, la cui C.E. è scaduta, non può essere completato con l'eventuale richiesta di un nuovo titolo abilitativo, né la parte costruita può essere sanata con lo strumento dell'Accertamento di conformità.

In particolare, si ritiene inapplicabile il disposto del comma 7 dell'art. 21 della L.R. 11/2017, posto che le murature perimetrali non sono state realizzate e non sono sussistenti e rispettati tutti i parametri di cui all'art. 8 del D.P.G.R. 228/1994.

Il fabbricato, però, può residuare per quanto costruito, considerato che la parte realizzata quanto a forma, parametri planimetrici ed altezze fuori terra (considerate le tolleranze costruttive del 2%), è sostanzialmente coerente con la C.E. a suo tempo rilasciata.

Si osserva che il P.U.C. *vigente* prevede, nella zona oggetto della presente stima, la realizzazione di una strada di circonvallazione e parte dell'area sarebbe interessata, diversamente dal precedente P.U.C. *adottato*. Dai colloqui con i Tecnici del Comune è emerso che è in corso la predisposizione di un *nuovo* P.U.C., nel quale dovrebbe essere confermata l'assenza di tale strada, anche in considerazione delle problematiche esecutive ed espropriative correlate al territorio al contorno già intensivamente edificato. Pertanto, al momento, non si considera tale eventualità.

.....

E) VALUTAZIONE COMMERCIALE

Per la determinazione del valore degli immobili si è adottato il criterio analitico “sintetico comparativo a valore di mercato”, tenendo poi conto dei costi materiali, tecnici ed amministrativi che si dovranno sostenere per ricondurre il compendio ad uno stato di liceità edilizia (demolizione dei Fabbricati n° 4 e n° 5, demolizione parziale e ristrutturazione dei Fabbricati n° 1, n° 2 e n° 3, oneri tecnici ed amministrativi - comprese eventuali sanzioni - per l'espletamento delle pratiche presso il Comune di Dolianova, stipula atto di compravendita/permuta con l'adiacente proprietà [REDACTED], accatastamenti).

Utilizzando tale criterio di stima il valore commerciale si ottiene moltiplicando la **superficie commerciale** per il **valore commerciale unitario** (riferito al metro quadrato), distinto tra **fabbricati** ed **area di terreno residua**.

La **superficie commerciale dei fabbricati** è stata individuata in quella **lorda assentibile** dei Fabbricati n° 1, n° 2 e n° 3, ovvero quella delle **Tettoie** che risulteranno a seguito dei lavori di ristrutturazione necessari per ricondurre il costruito ad una consistenza e tipologia coerente con la **C.E. 26/2005**:

superficie Tettoie	mq	299,17
---------------------------	-----------	---------------

La **superficie** dell'area di **terreno** residua è da determinare tenendo conto che a quella catastale va aggiunta la superficie del mappale 949 (da acquisire), detratta quella del mappale 1025 (da cedere), detratta la parte dei Fabbricati n° 1, n° 2 e n° 3 (conformizzati) come sopra determinata e detratta quella della residenza (da non demolire).

Si ottiene:

superficie catastale originaria	mq	3.699,00
mappale 949 (da acquisire)	mq	75,00
mappale 1025 (da cedere)	mq	- 15,00
a detrarre superficie Tettoie (da conformizzare)	mq	- 299,17
a detrarre superficie residenza	mq	- 171,69
superficie commerciale area di Terreno residua	mq	3.288,14

Fabbricato

Per l'individuazione dei valori di vendita unitari dei fabbricati sono stati rilevati i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 8).

Poiché i valori minimo e massimo relativi al primo semestre 2017 per le Zone agricole non sono espressi, si è operato per analogia, individuando una zona prossima a quella oggetto di stima ed una tipologia di fabbricato simile, applicando un coefficiente correttivo che tenga conto della tipologia costruttiva diversa.

Sono stati dunque acquisiti i valori dei capannoni in zona *periferica* (nota - che è effettivamente quella in esame):

zona Periferica abitato - destinazione produttiva - tipologia Capannoni industriali

valore minimo	€/mq	350,00
---------------	------	--------

valore massimo	€/mq	450,00
----------------	------	--------

Si ritiene di adottare il **valore minimo** per tenere conto della tipologia costruttiva diversa (capannone agricolo), più semplice rispetto ai capannoni industriali.

Il valore di cui sopra deve essere poi **decurtato** riconducendolo a quello di una tettoia dotata di impianto elettrico ed idrico, con pavimentazione in massetto cementizio, ovvero un capannone agricolo privo di tamponamenti.

Si ritiene di adottare un valore commerciale unitario pari al 65% del valore di cui sopra, considerando tale percentuale rappresentativa dell'incidenza della copertura e della relativa struttura portante (in elevazione, orditura primaria e secondaria delle falde, gronde e pluviali, impianto di illuminazione e idrico) ed anche della localizzazione del sito, praticamente alla periferia del centro abitato.

Ne consegue un valore commerciale unitario del Fabbricato di **€/mq 227,50** (350,00x0,65).

Tale valore è relativo, ovviamente, ad un fabbricato in regola sotto il profilo della liceità edilizia e catastale ed occorre dunque valutare, come accennato, i seguenti costi:

- Stipula atto di cessione/permuta dei mappali 949 (mq 75) e 1025 (mq 15), con disavanzo di mq 60 a carico del fondo oggetto di stima e relativo pagamento del conguaglio, compresi oneri notarili;
- Demolizione dei Fabbricati n° 4 e n° 5, tenendo conto che è possibile un recupero praticamente totale dei materiali di copertura e di parte dei telai strutturali, compresi i costi tecnico-amministrativi;
- Demolizione di parte delle strutture dei Fabbricati n° 1, n° 2 e n° 3 e ristrutturazione degli stessi per realizzare un complesso a tettoia della superficie di mq 299,17; da tenere conto che le coperture ed i tamponamenti del Fabbricato n° 1 sono già parzialmente demoliti a seguito dell'incendio doloso e che è possibile il recupero ed il riutilizzo dell'intera copertura dei Fabbricati n° 2 e n° 3, dei relativi tamponamenti in pannelli coibentati, degli impianti idrici e di illuminazione oltrechè dei serramenti, compresi i costi tecnico-amministrativi;

- Pulizia dell'area esterna del Settore B e del Settore C e messa in sicurezza del Fabbricato n° 6;
- Accatastamento del compendio nello stato risultante a fine lavori;

La valutazione di tali costi si ritiene stimabile prudenzialmente nella misura del 46% del valore commerciale attuale (circa € 31.300,00) e risulta pertanto il seguente:

Valore commerciale unitario fabbricato (227,50x0,54) **€/mq 122,85**

Terreno

Per i terreni l'Agenzia delle Entrate non esprime valori.

Si è dunque proceduto ad un'indagine di mercato estesa ai tecnici della zona ed agli operatori economici, dalla quale è risultato un valore unitario medio di € 1,50 riferibile a terreni agricoli seminativi pianeggianti, in posizione ottimale, a distanza entro i 5 km dal centro abitato, di consistenza inferiore ad un ettaro, irrigui.

Nel nostro caso, pur in presenza di fondo di superficie inferiore a quella minima urbanistica di intervento e dunque non suscettibile di interventi edificatori, occorre considerare l'estrema vicinanza del fondo al centro abitato (praticamente in periferia) e la presenza degli allacci idrici ed elettrici, oltrechè del doppio accesso (dalla S.P. 14 e dalla via Dettori).

In virtù di tali elementi, **senza tenere (prudenzialmente) conto dell'eventualità** che la zona possa rientrare, in futuro, tra quelle parte delle **zone di espansione residenziale** (nota - vedasi al proposito quanto riportato nell'atto a rogito notaio [REDACTED])

[REDACTED], si ritiene di poter attribuire al terreno il seguente valore:

Valore commerciale unitario terreno **€/mq 5,00**

In ultimo, si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente l'esitabilità degli immobili a seguito di una procedura di fallimento e dell'ulteriore circostanza, non secondaria, che al detto fallimento è riferibile solo una quota dei beni pari a 50%.

Per trasporre analiticamente tutti gli elementi di cui sopra sui valori di stima finali è stato adottato un ulteriore coefficiente riduttivo del 90%.

Ne derivano i seguenti **valori commerciali unitari**:

valore unitario commerciale fabbricato 122,85 x 0,90 **€/mq 110,57**

valore unitario commerciale terreno 5,00 x 0,90 **€/mq 4,50**



Si ottengono le seguenti valutazioni:

Fabbricato

superficie commerciale	mq	299,17
valore commerciale unitario	€/mq	110,57
€/mq 110,57 x mq 299,17	€	33.079,23
quota del Fallimento		1/2
Valore commerciale fabbricato	€	16.539,61
<u>Valore commerciale fabbricato in cifra tonda</u>	€	<u>16.500,00</u>



Area di terreno

superficie commerciale	mq	3.288,14
valore commerciale unitario	€/mq	4,50
€/mq 4,50 x mq 3.288,14	€	14.796,63
quota del Fallimento		1/2
Valore commerciale area di terreno	€	7.398,32
<u>Valore commerciale terreno in cifra tonda</u>	€	<u>7.400,00</u>



Valore commerciale del complesso in cifra tonda € **23.900,00**

Cagliari, 24.01.2018

Ing. Davide Mario Capra

