

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Nicola CASCHILI

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Alessia GUERZONI

PERIZIA ESTIMATIVA N°1

Immobili in via Coghe, Assemini (CA)

(appartamento, posto auto scoperto, deposito/magazzino)

RELAZIONE

Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
C.F. CPRDDM62P30B354S – P.I. 02376850927
davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

INDICE

1) Premessa e oggetto della consulenza	pag.	3
2) Operazioni peritali	pag.	4
3) Descrizione degli immobili	pag.	5
• Appartamento – via Coghe n° 119a	pag.	5
• Posto auto scoperto – via Coghe n° 119	pag.	7
• Deposito/Magazzino – via Coghe 121, 121a, 123	pag.	8
4) Identificazione ed intestazione catastale – Verifica di coerenza	pag.	14
• Appartamento – via Coghe n° 119a	pag.	14
• Posto auto scoperto – via Coghe n° 119	pag.	16
• Deposito/Magazzino – via Coghe 121, 121a, 123	pag.	18
5) Provenienza e gravami	pag.	23
• Provenienza/ Trascrizioni a favore e contro	pag.	23
• Iscrizioni / Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	26
6) Liceità edilizia	pag.	29
• Documentazione acquisita	pag.	29
• Ricostruzione cronologica	pag.	31
• Appartamento – via Coghe n° 119a	pag.	35
• Posto auto scoperto – via Coghe n° 119	pag.	37
• Deposito/Magazzino – via Coghe 121, 121a, 123	pag.	38
7) Valutazione commerciale	pag.	42
• Criteri di stima	pag.	42
• Appartamento – via Coghe n° 119a	pag.	44
• Posto auto scoperto – via Coghe n° 119	pag.	45
• Deposito/Magazzino – via Coghe 121, 121a, 123	pag.	45

1) PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, nato a Cagliari il 30.09.1962, C.F. CPRDDM62P30B354S, con studio in Cagliari, via Costantinopoli n. 31, con dispositivo del 08.04.2020 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Nicola CASCHILI, è stato designato consulente tecnico nel **Fallimento n° 99/2017** –

, per ausiliare la procedura nella valutazione del patrimonio immobiliare in capo al sig. _____, come richiesto dall'Ill.ma Curatore Dott.ssa Alessia GUERZONI con istanza del 31.03.2020.

Dopo aver acquisito dalla curatela gli elementi documentali propedeutici all'individuazione dei beni immobili in capo alla procedura, sono state espletate le propedeutiche attività peritali presso l'Agenzia delle Entrate (*Servizio Pubblicità Immobiliare* e *Servizio Catasto*) finalizzate ad individuare il complessivo compendio immobiliare e, per ciascun immobile, la provenienza e l'identificazione catastale.

Successivamente, per valutare la liceità edilizia degli immobili facenti parte del *Catasto Fabbricati*, sono state espletate le attività di accesso agli atti presso i comuni nei quali essi ricadono, acquisendo quanto ivi giacente in relazione ai titoli edilizi.

Per gli immobili facenti parte del *Catasto Terreni*, invece, sono stati richiesti, sempre ai relativi comuni, i certificati di destinazione urbanistica.

Sono stati effettuati sopralluoghi in ciascun immobile, rilevandone la planimetria attuale, la qualità e la tipologia fisica e costruttiva, la dotazione di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, il possesso ed ogni altro elemento utile alla stima.

In considerazione della consistenza del patrimonio immobiliare, distribuito in quattro differenti comuni (uno dei quali facente parte della regione Friuli Venezia Giulia), nell'intento di consentire alla Curatela l'inizio delle attività di vendita, si è concordato di predisporre distinte relazioni di stima relative ad immobili facenti parte dello stesso maggiore fabbricato o, per i terreni, ricadenti nello stesso comune e costituenti fondo omogeneo.

La presente **Perizia estimativa n° 1** riguarda la valutazione commerciale dei seguenti immobili facenti parte dello stesso fabbricato edificato nella **via Coghe in Assemini (CA)**:

immobile 1) – appartamento - via Coghe n° 119a

immobile 2) – posto auto scoperto - via Coghe n° 119

immobile 3) – deposito/magazzino - via Coghe 121, 121a, 123

2) OPERAZIONI PERITALI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata un'ispezione nominativa estraendo l'elenco delle formalità relative al Fallimento, comprese quelle pregiudizievoli, acquisendo le note di trascrizione inerenti i beni immobili oggetto della presente relazione (**Ail. 3**).

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state poi acquisite le visure catastali storiche (**Ail. 4**) e le planimetrie catastali (**Ail. 5**).

Presso il Comune di Assemini, previo contatto con i tecnici dei settori interessati (Urbanistica, Edilizia Privata, Condono Edilizio), è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti ed acquisita, in copia semplice, la documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati per ogni immobile ed è stata verificata la giacenza di eventuali richieste pendenti (**Ail. 6**).

In data 21.05.2020, unitamente al Curatore dott.ssa Alessia GUERZONI ed al sig. _____, è stato effettuato un primo sopralluogo rilevando esclusivamente gli esterni del maggiore fabbricato ed individuando i tre immobili residuati in capo alla procedura.

In data 08.10.2020 è stato effettuato un altro sopralluogo, accedendo all'interno degli immobili, cui hanno partecipato, oltre al sottoscritto ed alla propria collaboratrice ing. Grazia MELIS, il sig. _____ nell'appartamento e nel posto auto ed il sig. _____ della _____ nel deposito/magazzino. Si è proceduto al rilievo dimensionale (planimetrie in **Ail. 1**) e fotografico (**Ail. 2**) delle tre unità immobiliari, alla rilevazione delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, della loro dotazione impiantistica e dello stato manutentivo e sono stati individuati i possessori.

E' stata poi effettuata la comparazione tra lo stato rilevato e quello rappresentato nei titoli edilizi, valutando così lo stato di liceità edilizia degli immobili, anche in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (**Ail. 8**) indicando, laddove sussistenti difformità sanabili, le attività da svolgere per regolarizzare gli immobili.

Medesima comparazione è stata effettuata, per ciascun immobile, tra lo stato rilevato e quello rappresentato nella planimetria catastale e, anche in questo caso, laddove sussistenti difformità, sono state indicate le attività da svolgere per conformizzare gli immobili.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare, dal sito *borsinoimmobiliare.it* e quelli espressi da primarie agenzie immobiliari, relativi ad immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima (**Ail. 7**).

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE n. 1

APPARTAMENTO via Coghe n. 119a

(Planimetria di rilievo in **All. 1.1** e rilievi fotografici in **All. 2.1**)

L'immobile è un **appartamento** sito in Assemini (CA), con accesso dalla via Coghe n. 119a, localizzato al primo piano di un fabbricato distribuito su due livelli di piano e costituito da un altro appartamento al piano primo, adiacente a quello oggetto di valutazione ma non ricadente in capo alla procedura, e da un deposito/magazzino – attualmente utilizzato come laboratorio produttivo – che occupa tutto il piano terra e che, invece, costituisce parte del compendio immobiliare del fallimento.

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero** e le chiavi sono in **possesso** del sig. _____, che ha consentito l'accesso.

Il maggiore fabbricato è stato edificato all'interno di un **lotto di 465 mq** costituente il mappale 1823 del foglio 30 del Catasto Terreni di Assemini, e confina: a Nord Ovest con la via Coghe, a Nord Est con il mappale 1568, a Sud Est con il mappale 1152 ed a Sud Ovest con il mappale 1772.

I confini del lotto, ove non costituiti dalle mura del corpo di fabbrica, sono materializzati con muratura di blocchetti intonacata e tinteggiata.

La via Coghe è localizzata alla periferia Sud Ovest del nucleo urbano di Assemini (vedi foto aerea in **All. 2.4**) e dista circa 15,5 km da Cagliari. È raggiungibile percorrendo la SS130 fino all'uscita sulla SP2 sulla quale, dopo circa 1,75 km, si giunge all'incrocio con la via Santa Maria (sulla destra), da percorrere interamente fino all'incrocio con la via Coghe stessa svoltando a sinistra e, dopo circa 200 metri, sulla sinistra si rileva il fabbricato.

L'appartamento è accessibile percorrendo una rampa di scale che si dirama dal civico n. 119a, protetto da un cancello pedonale in ferro zincato verniciato, a maglie aperte, dotato di apertura elettrificata e citofono.

La scala (pedate e alzate) è rivestita in pietra naturale ed è dotata di parapetto sempre in ferro zincato verniciato ed a maglie aperte, con corrimano.

Il pianerottolo di piano è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato con tozzetti decorativi.

La struttura portante del maggiore fabbricato è in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri (a sezione retta e circolare) e solai di interpiano e di copertura in laterocemento (spessore 25 cm).

I tamponamenti e le tramezzature sono in muratura laterizia, spessore rispettivamente 25 cm e 10 cm. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è costituito da un *soggiorno* (26,02 mq) con annesso *balcone* (7,15 mq), *cucina* (18,84 mq) con annesso *balcone* (9,35 mq), *disimpegno* (3,42 mq), *bagno* (5,81 mq), *camera doppia* (14,91 mq), *camera singola* (12,71 mq).

L'altezza interna è di 2,70 m per tutti i locali ad eccezione del disimpegno, dove è presente una controsoffittatura in cartongesso funzionale all'impianto di termocondizionamento, che riduce l'altezza a 2,41 m.

Pareti e soffitti interni sono intonacati, rasati con premiscelato e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione dei vani interni è di tipo passante, in gres smaltato di formato quadrato, posato in diagonale, con battiscopa. Nei due balconi è stata utilizzata la stessa piastrella dell'interno, però con posa squadrata.

I parapetti dei balconi sono di due tipi: nel balcone del *soggiorno* in ferro lavorato zincato mentre in quello della *cucina* in muratura, con davanzale in pietra naturale.

Parte di una parete della cucina ed una parte di una parete dell'annesso balcone, in entrambi i casi dove sono localizzati gli impianti idrici e di scarico e del gas, sono rivestite in gres porcellanato, con fascia di decoro intermedia. Le pareti del *bagno* e le pareti della vasca sono rivestite per un'altezza di 2,40 m con monocottura smaltata, con fascia di decoro intermedia.

Gli infissi esterni (quattro finestre e due portefinestre) sono in legno e vetro, dotati di avvolgibile in pvc con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale ed hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *soggiorno* 1,20x2,29 m, finestra *cucina* 1,19x1,43 m, portafinestra *cucina* 1,00x2,33 m, finestra *bagno* 1,00x1,48 m, finestra *camera 1* 1,40x1,45 m, finestra *camera 2* 1,19x1,44 m. Le spallette e le voltine delle aperture non sono rivestite mentre le soglie e i davanzali sono in pietra naturale levigata.

Il portoncino di ingresso (dimensioni 0,90x2,10 m) è a pannello cieco, dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a passanti metallici entro controtelaio.

Gli infissi interni sono tutti ad ante girevoli, in legno tamburato a pannello liscio con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, WC, vasca e box doccia. Tutti i sanitari sono in vetrochina e dotati di rubinetteria. Il box doccia ha pannelli in polycarbonato, con ingresso ad angolo. La cassetta del WC è di tipo ad incasso.

A momento del sopralluogo non risulta installato alcun impianto di produzione di acqua calda; nella parete esterna del balcone della *cucina*, dove prospetta il *bagno*, sono presenti i fissaggi e le tubazioni di predisposizione per uno scaldabagno elettrico.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina (nel balcone della *cucina*) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e interruttori (di cui due bipolari) per linea prese, linea luci, impianto di termocondizionamento e riserva;
- impianto di termocondizionamento centralizzato, con centralina di comando, a distribuzione canalizzata entro controsoffitto in cartongesso; l'unità esterna è stata installata nel balcone del soggiorno;
- impianto citofonico;
- impianto TV con parabola installata nel prospetto lato cucina.

*

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **discreto**. Si segnala unicamente un degrado dei telai in legno degli infissi esterni, da sottoporre a manutenzione a medio termine.

*

Consistenza

superficie netta	mq	82,11
superficie lorda	mq	93,59
superficie balconi	mq	16,50

IMMOBILE n. 2

POSTO AUTO SCOPERTO via Coghe n. 119

(Planimetria di rilievo in **All. 1.2** e rilievi fotografici in **All. 2.2**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via Coghe n. 119, localizzato in un'area esterna di pertinenza del fabbricato a due livelli fuori terra di cui fanno parte gli altri due immobili oggetto della presente perizia.

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero** e le chiavi del cancello sono in **possesso** del sig. _____, che ha consentito l'accesso.

Vi si accede da un cancello carrabile automatizzato elettricamente, a scorrimento orizzontale su guida a terra, dotato di fotocellule.

Il posto auto è localizzato sulla sinistra rispetto all'accesso carrabile, in aderenza alla recinzione di confine con la via Coghe e con il muro divisorio con l'adiacente mappale 1568. La recinzione sulla via Coghe è realizzata con un muretto di blocchetti, intonacato e tinteggiato su entrambi i lati, sormontato da una recinzione in ferro

lavorato zincato e verniciato. La muratura di confine con il lotto adiacente, invece, è interamente in blocchetti cementizi, intonacata e tinteggiata.

Sia il posto auto che lo spazio di manovra comune all'altro posto auto scoperto (di pertinenza dell'altra unità immobiliare al piano primo) sono pavimentati con quadrotti in conglomerato cementizio. Dallo spazio di manovra si accede direttamente alla rampa di scale che conduce al piano primo. Il posto auto ha forma trapezia, larghezza 2,50 e lunghezza media 5,00 m (4,51/5,49).

Consistenza

superficie mq 12,50

IMMOBILE n. 3

DEPOSITO/MAGAZZINO via Coghe n. 121, 121a, 123

(Planimetria di rilievo in **All. 1.3** e rilievi fotografici in **All. 2.3**)

L'immobile è un **deposito/magazzino** sito in Assemini (CA), con accessi dalla via Coghe n. 121 e n. 121a, con area esterna di esclusiva pertinenza avente anche un accesso indipendente dalla via Coghe n. 123.

Il deposito/magazzino occupa l'intero piano terra del fabbricato bilivelli di cui fa parte l'appartamento (Immobile n. 1).

Al momento del sopralluogo l'immobile è **locato** alla ditta che **non lo utilizza come deposito/magazzino ma vi svolge l'attività di pastificio**. Il sopralluogo è stato effettuato con il sig. , dipendente della suddetta società.

Il **deposito/magazzino** è attualmente costituito dai seguenti vani: *laboratorio/deposito* (138,21 mq), *deposito 1* (29,06 mq), *antibagno 1* (1,99 mq), *bagno 1* (3,59), *ufficio* (11,72 mq), *antibagno 2* (1,49 mq), *bagno 2* (2,79 mq), *deposito 2* (10,73 mq).

Come rappresentato nella planimetria di rilievo in **All. 1.3** l'altezza interna varia da 3,82 a 3,87 m (altezza media 3,85 m) nei vani *laboratorio/deposito*, *deposito 1*, *antibagno 1*, *bagno 1*, *ufficio* e si riduce nei vani *antibagno 2* (2,55 m), *bagno 2* (2,43 m), *deposito 2* (2,36 m).

Finiture

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati (finitura liscia frattazzata tranne nel vano *antibagno 2*, dove la finitura è "graffiata") e tinteggiati con idropittura. Nel vano *deposito 2* le pareti ed il soffitto sono rivestite con perlinato in legno.

Le pareti esterne, visibili dall'area parcheggi e dalla tettoia, sono intonacate, con finitura *spruzzata*, e tinteggiate.

Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione è così realizzata:

- in gres porcellanato di formato rettangolare (posa diritta a giunti alternati) nell'*antibagno 1*, nel *bagno 1*, in parte del *deposito 1* e in parte del *laboratorio/deposito* (NB – questo pavimento risulta posato sopra altra pavimentazione);
- in gres porcellanato con finitura anticata, di formato quadrato (posa diagonale) nella restante parte del *deposito 1*, nell'*ufficio*, nell'*antibagno 2* e nella restante parte del *laboratorio/deposito*;
- in monocottura di formato quadrato nel *bagno 2* (posa diritta);
- in monocottura di formato quadrato nel *deposito 2* (con posa diritta).

Le pareti dell'*antibagno 1* e del *bagno 1* sono rivestite con piastrelle in monocottura smaltata di formato rettangolare (posa diritta), mentre le pareti del *bagno 2* sono rivestite con piastrelle in monocottura smaltata di formato quadrato (posa diritta).

Le pareti del vano *laboratorio/deposito* sono parzialmente (fino al limite del divisorio tra le due aperture a strada) rivestite in piastrelle di gres smaltato (posa diritta).

Infissi esterni:

- nel *laboratorio/deposito*, sul prospetto alla via Coghe: due infissi gemelli in alluminio preverniciato e vetro, dimensioni 330x330 cm, con porta centrale a due ante girevoli asimmetriche e due riquadri laterali fissi, oltre a sopraluce vetrato fisso diviso in due settori; entrambi gli infissi sono protetti da serrande metalliche zincate, a scorrimento elettrificato, avvolgibili entro cassonetto; sul prospetto al cortile: sulla sinistra rispetto all'ingresso carrabile al civico n. 123, un infisso in alluminio preverniciato e vetro, dimensioni 162x275 cm, a due ante asimmetriche, con sopraluce in vetro e retrostante serranda metallica zincata; soprastante questo infisso è presente un finestrone in ferro verniciato e vetro semplice, dimensioni 200x60 cm (NB – questo infisso non è rappresentabile graficamente poiché sovrapposto alla sottostante portafinestra); un altro finestrone superiore in ferro verniciato e vetro semplice, dimensioni 200x60 cm, con apertura a vasistas, dotato di protezione esterna in grata di ferro verniciato;
- nel *deposito 1*: sul prospetto al cortile, una portafinestra in alluminio preverniciato e vetro satinato, dimensioni 151x219 cm, a due ante asimmetriche di cui una dotata di maniglione antipanico (NB - sopra l'infisso appena descritto, è presente una pensilina per la protezione dalla pioggia, realizzata con mensole in ferro e pannellatura in fogli di polycarbonato); sul prospetto posteriore, un infisso tipo portafinestra, in alluminio anodizzato ad

unica anta girevole, dimensioni 80x210 cm (NB – l'apertura risulta sottostante la tettoia);

- nell'*antibagno 1* e nel *bagno 1*: un finestrone superiore continuo, dimensioni 405x60 cm, in ferro verniciato e vetro retinato, con apertura a vasistas, dotato di protezione esterna in grata di ferro verniciato (NB – l'infisso risulta soprastante la tettoia);
- nell'*ufficio*: un finestrone dimensioni 150x80 cm, in ferro verniciato e vetro retinato, con apertura a vasistas, dotato di protezione esterna in grata di ferro verniciato (NB – l'infisso risulta soprastante la tettoia)
- nell'*antibagno 2*: un finestrone dimensioni 150x80 cm, in ferro verniciato e vetro retinato, con apertura a vasistas, dotato di protezione esterna in grata di ferro verniciato.
- nel *deposito 2*: un finestrone dimensioni 150x70 m, in alluminio anodizzato e vetro stampato, con apertura a vasistas, dotato di protezione esterna in grata di ferro verniciato (NB – l'infisso risulta sottostante la tettoia);

Infissi interni:

- tra *deposito 1* e *laboratorio/deposito*: infisso in alluminio preverniciato e vetro, dimensioni 255x330 cm, con porta centrale a due ante girevoli asimmetriche e due riquadri laterali fissi, oltre a sopraluce vetrato fisso; porta a doppia anta (90x210 cm) con apertura tipo "vai e vieni";
- nei vani *antibagno 1*, *bagno 1*, *ufficio*, *deposito 2* – porte ad anta girevole (80x210 cm) in legno tamburato a pannellatura liscia;
- nel vano *antibagno 2* – porta ad anta girevole (80x210 cm) in alluminio anodizzato, a due riquadri di vetro stampato;
- nel vano *bagno 2* – porta ad anta girevole (80x210 cm) in alluminio preverniciato, a due riquadri ciechi.

Sanitari

Nell'*antibagno 1* è presente un lavabo e nel *bagno 1* bidet, WC e box doccia. Tutti i sanitari sono in vetrochina, dotati di rubinetteria. Il box doccia ha pannelli in polycarbonato con ingresso ad angolo; la cassetta del WC è di tipo esterno, in vetrochina.

Nel *bagno 2* sono presenti lavabo, bidet, WC e un piatto doccia. Tutti i sanitari sono in vetrochina, dotati di rubinetteria; la cassetta del WC è di tipo esterno, in vetrochina.

È presente uno scaldabagno elettrico.

Impianti

Gli impianti dell'immobile sono stati realizzati e adattati in funzione dell'attività di pastificio che vi esercita la

L'impianto elettrico e di illuminazione è stato realizzato interamente fuoritraccia, entro canalette in PVC.

È presente un quadro generale installato nel locale *laboratorio/deposito*, nella parete interna a lato dell'accesso al civico 121a. Un altro quadro è installato nella parete esterna posteriore, di fianco alla porta esterna di accesso al *deposito 1*.

L'alimentazione è sia a 220V che a 380V.

I quadri sono dotati di interruttori magnetotermici differenziali e di interruttori quadripolari e bipolari, settorizzati e dedicati per le diverse tipologie di utenze, tra cui si segnalano, nel vano *laboratorio/deposito*, celle frigorifere e attrezzature/macchinari per la pastificazione e la lavorazione degli alimenti.

L'impianto di illuminazione, anch'esso con tracciato dei cavi in canaletta esterna in PVC, è costituito da lampade al neon con corpi illuminanti in policarbonato.

È presente un impianto luci di emergenza con relativi interruttori e batterie installate nel quadro generale.

Nella muratura di prospetto all'area parcheggi (lato Sud-Ovest) sono state installate due ventole per l'aspirazione ed il ricambio dell'aria.

Gli impianti idrico e fognario a servizio dei due bagni sono realizzati con tubazioni sottotraccia, collegate alle pubbliche reti, dotati di centralina ricavata nel paramento esterno della muratura di tamponamento (lato Sud-Ovest).

È altresì presente un impianto idrico a servizio dell'attività di pastificazione realizzato fuoritraccia nel paramento esterno della muratura di tamponamento sempre prospiciente il lato Sud-Ovest. Tale impianto è dotato di centralina ed è collegato ad uno scaldabagno elettrico, anch'esso installato nella parete esterna.

Di fianco alla centralina, sempre nella parete esterna appena citata, è stato installato un impianto di distribuzione del gas, con due punti di allaccio e regolatore/deviatore.

Al momento dell'accesso tale impianto era privo di bombole.

Sulla stessa parete esterna lato area parcheggi, infine, è stato realizzato un sistema di compressione artigianale costituito da una bombola di gas frigorifero e un compressore elettrico mobile. Le tubazioni di distribuzione sono fuoritraccia e si inseriscono nella muratura in corrispondenza del retrostante vano *laboratorio*.

Il locale commerciale è dotato di un impianto di termocondizionamento aria-aria a pompa di calore, con split installati nei vani *laboratorio/deposito* e *ufficio*, le cui unità esterne sono state installate nella muratura di tamponamento lato Sud-Ovest.

Area esterna

L'area esterna, di esclusiva pertinenza del locale commerciale, è costituita da una parte scoperta (93,92 mq) destinata a parcheggio e da una parte coperta da una tettoia (41,70 mq), utilizzata come deposito.

È accessibile dalla via Coghe al civico n. 123 tramite un cancello carrabile in ferro verniciato, a pannellatura cieca, larghezza 3,60 m, dotato di riquadro pedonale.

L'apertura carrabile del cancello è di tipo manuale, mentre il riquadro pedonale è dotato di serratura elettrica.

L'intera area esterna, compresa la parte coperta dalla tettoia, è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato antisdrucchiolo, posate sopra massetto cementizio.

Nell'area è stato realizzato un sistema di raccolta delle acque meteoriche, comprendente un pozzetto con griglia metallica realizzato in corrispondenza del limite esterno della tettoia e una canaletta di raccolta protetta da una griglia carrabile che si sviluppa in corrispondenza del cancello, in aderenza ad una piccola rampa in calcestruzzo costituente il raccordo con il marciapiede.

Nell'area esterna sono presenti dei pozzetti di ispezione degli impianti, dotati di coperchi in PVC di tipo carrabile, in corrispondenza dei quali sono evidenti riprese della pavimentazione con rifacimento in massetto cementizio.

Le murature che limitano l'area esterna sui due lati di confine sono in blocchetti cementizi, hanno altezza 3,00 m e sono intonacate e tinteggiate.

La tettoia è stata realizzata con lastre metalliche grecate di tipo zincato, sorrette da una struttura di profilati metallici scatolati a sezione rettangolare, zincati e verniciati, inseriti nella muratura di tamponamento ed in quella di confine. Una parte della tettoia, in aderenza al fabbricato, è stata superiormente protetta con uno strato di guaina bituminosa.

L'area esterna e la tettoia sono dotate di impianto elettrico con prese stagne e l'impianto di illuminazione è con lampade al neon entro corpi illuminanti in policarbonato. L'impianto è stato realizzato fuori traccia entro canaletta in PVC.

E' presente un impianto idrico realizzato con tubazione in polietilene e rubinetto a leva, anch'esso realizzato fuori traccia ed un impianto di compressione con motore carrellato simile a quello già descritto, collegato all'interno da una serie di tubazioni fuori traccia.

Stato di conservazione

Il deposito/magazzino, adattato ed utilizzato dalla _____ per l'attività di pastificio, si presenta in buone condizioni, ad eccezione di un degrado puntuale delle finiture murarie in una parete perimetrale dell'*antibagno 2* e di alcuni rifacimenti della pavimentazione esterna, verosimilmente derivanti dalla chiusura di tracce per impianti.

*

Consistenza

superficie netta totale	mq	201,02
superficie lorda totale	mq	221,41

superficie netta riferita allo stato assentito

superficie lorda totale riferita allo stato assentito

superficie area esterna

superficie tettoia

superficie area esterna - parcheggi

altezza interna (media)

mq 190,29

mq 209,94

mq 135,62

mq 41,70

mq 93,92

m 3,85

B) IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA

I tre immobili in capo alla procedura fanno parte dello stesso fabbricato edificato su un'area terreni correlata, distinta al Catasto Terreni al foglio 30, mappale 1823, qualità ente urbano, superficie ha 00.04.65. Tale identificativo deriva dalla soppressione dell'originario mappale 650 intestato a (NB

– danti causa del sig.) in quota 1/2 ciascuno, che lo acquisirono da con atto del 18.12.1979 - Rep. 2536xx a rogito notaio VACCABONA, registrato in Cagliari in data 04.01.1980 – Rep. 2xx.

In All. 4.4 la visura storica.

*

IMMOBILE n. 1

APPARTAMENTO via Coghe n. 119a

Attualmente l'immobile è così **identificato** ed **intestato** al Catasto Fabbricati (visura in

All. 4.1):

foglio	30
mappale	1823
subalterno	5
categoria	A/3
classe	3
consistenza	5 vani
superficie catastale	mq 99 – totale escluse aree scoperte mq 94
rendita catastale	€ 322,79
indirizzo	via Ignazio COGHE n. 119 - piano 1
intestati	

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per **inserimento in visura dei dati di superficie** ed è annotata con l'indicazione che l'identificativo deriva dalla soppressione, per allineamento mappe, della particella foglio 30, mappale 1649, subalterno 5.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **26.04.2011** - prot. CA01776xx, come **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE** e, in data **26.04.2012** - prot. CA0154845, viene introdotta una **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO**.

A seguito dei due atti si determina la seguente originaria identificazione e intestazione:

foglio	30
mappale	1649
subalterno	5
categoria	A/3
classe	3
consistenza	5 vani
rendita catastale	€ 322,79
indirizzo	via Ignazio COGHE n. 119 - piano 1
intestati	

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Con Variazione del **07.10.2013** – prot. CA02108xx per *BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE*, l'immobile viene così identificato ed intestato:

foglio	30
mappale	1823
subalterno	5
categoria	A/3
classe	3
consistenza	5 vani
rendita catastale	€ 322,79
indirizzo	via Ignazio COGHE n. 119 - piano 1
intestati	

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

Si rileva **l'errata indicazione del civico** che non è il n. 119, bensì il n. **119a**.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.1**) è stata introdotta in data **26.04.2011** prot. CA01776xx dal geom. Giampiero MOSTALLINO.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (**All. 5.4**) si rileva una traslazione dell'immobile verso il lato Sud-Ovest ed un andamento differente del prospetto Sud-Ovest (lato destro del disegno) che, nella realtà, non è ortogonale alla muratura di tamponamento sul prospetto Sud-Est ed a quella divisoria con l'adiacente appartamento al piano (lato Nord-Ovest).

Si rilevano, inoltre, la presenza di una muratura divisoria interna al vano bagno, indicata a sinistra della porta, che non è presente nella realtà, e lievi differenze delle posizioni degli infissi esterni.

**IMMOBILE n. 2****POSTO AUTO SCOPERTO via Coghe n. 119**

Attualmente l'immobile è così **identificato** ed **intestato** al Catasto Fabbricati (visura in

All. 4.2):

foglio	30
mappale	1823
subalterno	3
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 12
superficie catastale	mq 12
rendita catastale	€ 27,27
indirizzo	via Ignazio COGHE n. 119 - piano T
intestati	

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per **inserimento in visura dei dati di superficie** ed è annotata con l'indicazione che l'identificativo deriva, per allineamento mappe, dalla soppressione della particella foglio 30, mappale 1649, subalterno 3.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che nell'**impianto meccanografico** del **30.06.1987** è presente il seguente identificativo:

foglio	30
mappale	922
indirizzo	via COGHE n. 121 - piano T
intestati	

proprietà 500/1000

proprietà 500/1000

Con atto di **CLASSAMENTO AUTOMATICO** del **23.07.1986**, in atti dal 11.02.1992 (n. 180B2/1986), viene identificato ed intestato il seguente immobile:

foglio	30
mappale	922
categoria	C/2
classe	6
consistenza	191 mq
indirizzo	via COGHE n. 121 - piano T
intestati	

proprietà 500/1000

proprietà 500/1000

Con variazione per ATTO PUBBLICO del **10.12.1991**, in atti dal 14.02.1994 (compravendita a rogito notaio CONTU Felice, Rep. 317718, n. 205xx.1/1991), l'immobile viene così identificato ed intestato:

foglio	30
mappale	922
categoria	C/2
classe	6
consistenza	191 mq
rendita catastale	€ 503,08
indirizzo	via Ignazio COGHE n. 121 - piano T
intestati	

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Con variazione del **18.09.2009** prot. CA04059xx per *BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE*, viene soppressa la particella 922 per allineamento mappe e l'identificativo catastale diventa il seguente:

foglio	30
mappale	1649
categoria	C/2
classe	6
consistenza	191 mq
rendita catastale	€ 503,08
indirizzo	via Ignazio COGHE n. 121 - piano T
intestati	

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Con variazione del **21.04.2011** prot. CA0174227 per *DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI*, l'originario immobile classato C/2 (*magazzini e locali di deposito*) viene frazionato e si costituisce il seguente:

foglio	30
mappale	1649
subalterno	3
categoria	C/6
classe	1
consistenza	12 mq
rendita catastale	€ 27,27
indirizzo	via Ignazio COGHE n. 119 - piano T
intestati	

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Con variazione del **07.10.2013** prot. CA02108xx per **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE**, la particella 1649 viene soppressa e si costituisce il seguente identificativo:

foglio	30
mappale	1823
subalterno	3
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 12
rendita catastale	€ 27,27

indirizzo via Ignazio COGHE n. 119 - piano T
intestati

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

*

La visura catastale è corretta.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.2**) è stata introdotta in data **21.04.2011** prot. CA01742xx dal geom. Giampiero MOSTALLINO.

Tale planimetria è sostanzialmente coerente con lo stato attuale riscontrato (comparazione in **All. 5.5**), tenendo conto di una traslazione grafica che si ritiene rientri nelle usuali tolleranze rappresentative.

IMMOBILE n. 3

DEPOSITO/MAGAZZINO via Coghe n. 121, 121a, 123

Attualmente l'immobile è così **identificato** ed **intestato** al Catasto Fabbricati (visura in **All. 4.3**):

foglio	30
mappale	1823
subalterno	8
categoria	C/1
classe	8
consistenza	mq 176
superficie catastale	mq 215
rendita catastale	€ 3.017,76
indirizzo	via Ignazio COGHE n. 121 - piano T



intestati

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per **inserimento in visura dei dati di superficie**.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che nell'**impianto meccanografico** del **30.06.1987** è presente il seguente identificativo:

foglio 30
mappale 922
indirizzo via COGHE n. 121 - piano T
intestati

proprietà 500/1000

proprietà 500/1000

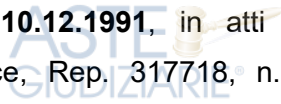


Con atto di **CLASSAMENTO AUTOMATICO** del **23.07.1986**, in atti dal 11.02.1992 (n. 180B2/1986), viene identificato ed intestato il seguente immobile:

foglio 30
mappale 922
categoria C/2
classe 6
consistenza 191 mq
indirizzo via COGHE n. 121 - piano T
intestati

proprietà 500/1000

proprietà 500/1000



Con variazione per **ATTO PUBBLICO** del **10.12.1991**, in atti dal 14.02.1994 (compravendita a rogito notaio CONTU Felice, Rep. 317718, n. 205xx.1/1991), l'immobile viene così identificato ed intestato:

foglio 30
mappale 922
categoria C/2
classe 6
consistenza 191 mq
rendita catastale € 503,08
indirizzo via Ignazio COGHE n. 121 - piano T
intestati

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni



Con variazione del **18.09.2009** prot. CA0405945 per **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE**, viene soppressa la particella 922 per allineamento mappe e l'identificativo catastale diventa il seguente:

foglio 30



mappale 1649
 categoria C/2
 classe 6
 consistenza 191 mq
 rendita catastale € 503,08
 indirizzo via Ignazio COGHE n. 121 - piano T
 intestati

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Con variazione del **21.04.2011** prot. CA01742xx per *DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI*, l'originario immobile viene frazionato e si costituisce il seguente:

foglio 30
 mappale 1649
 subalterno 1
 categoria C/2
 classe 6
 consistenza 280 mq
 rendita catastale € 737,50
 indirizzo via Ignazio COGHE n. 121- piano T
 intestati

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Con variazione del **03.05.2011** prot. CA0187xx per *DEMOLIZIONE PARZIALE*, si costituisce il subalterno 7 e diminuisce la superficie. L'identificativo diventa il seguente:

foglio 30
 mappale 1649
 subalterno 7
 categoria C/2
 classe 6
 consistenza mq 187
 rendita catastale € 492,54
 indirizzo via Ignazio COGHE n. 121 - piano T
 intestati

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Con variazione del **08.04.2013** prot. CA00706xx per **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**, il classamento passa da C/2 (*Magazzini e locali di deposito*) a C/1 (*Negozi e botteghe*), in sostanza da *deposito a locale commerciale*; si costituisce il subalterno 8 e varia (diminuisce) la superficie. L'identificativo diventa il seguente:

foglio 30
mappale 1649
subalterno 8
categoria C/1
classe 8
consistenza mq 176
rendita catastale € 3.017,76
indirizzo via Ignazio COGHE n. 121 - piano T
intestati

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Con variazione del **07.10.2013** prot. CA02108xx per *BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE*, la particella 1649 viene soppressa e si costituisce il seguente identificativo:

foglio 30
mappale 1823
subalterno 8
categoria C/1
classe 8
consistenza mq 176
rendita catastale € 3.017,76
indirizzo via Ignazio COGHE n. 121 - piano T
intestati

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità con l'introduzione della superficie catastale di 215 mq.

*

La visura catastale è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- la superficie catastale accertata è di 210 mq e non 176 mq come indicato nella visura; si precisa che la superficie catastale realmente accertata è di 221 mq, ma ci si dovrà riferire a quella assentibile (210 mq), ovvero quella che deriverà dalle demolizioni parziali necessariamente da eseguire per ricondurre l'unità immobiliare ad uno stato di liceità edilizia, come indicato nel paragrafo 6 - *LICEITA' EDILIZIA*);
- la **classazione catastale** attuale C/1 – *Negozi e botteghe* non è coerente né con l'utilizzo attuale, corrispondente alla categoria C/3 – *Laboratori per arti e*

mestieri, né con lo stato assentito **C/2 Magazzini e locali di deposito** (NB – anche in questo caso si rimanda al capitolo 6 – **LICEITA' EDILIZIA**);

- l'indicazione dei civici non è completa: è indicato il solo civico 121 e mancano i numeri **121a** e **123**.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.3**) è stata introdotta in data **08.04.2013** prot. CA0070684 dall'ing.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale riscontrato (comparazione in **All.**

5.6) né, soprattutto, con lo stato assentito.

Si rilevano le seguenti difformità:

- l'immobile è traslato verso il lato Sud-Ovest;
- la forma è differente: il prospetto Sud-Ovest (lato destro del disegno) ha un andamento non ortogonale rispetto alle murature di tamponamento sui prospetti Sud-Est e Nord-Ovest, invece viene rappresentato ortogonale; anche la prima parte di muratura di tamponamento sul prospetto Nord-Est non è ortogonale ai muri di tamponamento ad esso coerenti; (NB – per accertare ciò sono state misurate le distanze tra le linee esterne delle pareti e le fincature del foglio: tali distanze risultano costanti mentre, invece, dovrebbero variare);
- non è rappresentato il vano **deposito 2**, che è **privo di titolo edilizio**;
- l'intera area esterna, sia laterale che posteriore, viene indicata **LOCALE DI SGOMBERO**, come se fosse interamente coperta mentre, in realtà, è presente una **tettoia** nella sola porzione sul fronte posteriore, che è **anch'essa priva di titolo edilizio**; la **tettoia** non è rappresentata;
- l'attuale vano **ufficio** viene indicato come **SPOGLIATOIO** e non viene rappresentata la finestratura superiore;
- l'attuale vano **deposito 1** viene indicato come **UFFICI**;
- l'attuale vano **laboratorio/deposito** viene rappresentato diviso in tre vani di cui uno con destinazione **DEPOSITO** e due, con accessi sulla via Coghe, con destinazione **LOCALE COMMERCIALE**; in realtà esiste un unico ampio vano con destinazione **laboratorio/deposito** collegato, con due distinti infissi interni, al vano **deposito 1** denominato **UFFICI** nella planimetria catastale;
- non viene rappresentata la **tettoia** sul retro dell'area esterna;

C) PROVENIENZA E GRAVAMI

PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO

Trascrizione a favore del **20.12.1991** (All. 3.1), in Cagliari a Reg. Gen. 296xx, Reg. Part. 205xx, **atto di compravendita** a rogito notaio Felice CONTU del 10.12.1991, Rep. 3177xx, con il quale vendono a

, la piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Urbano al **foglio 30, mappale 922**, di **mq 176** ubicato in Assemini (CA), via Coghe, senza numero, prezzo in atti £ 101.000.000 (€ 52.162,15).

Si rileva che al momento del rogito il sig. è **sposato** (dal 27.05.1978) con in **regime di comunione dei beni** ma nella **nota di trascrizione non è indicata tale circostanza**, che si rinviene, però, sia nelle visure catastali che nei successivi atti relativi alle unità immobiliari costituenti il maggiore fabbricato in parte alienate dal sig. stesso.

In ragione di quanto sopra la **quota di proprietà del signor**
è di 1/2.

In origine, i danti causa acquisirono il **terreno** identificato al foglio 30 mappale 650, di superficie mq 465, da con atto del 18.12.1979 - Rep. 2536xx a rogito notaio VACCABONA, registrato in Cagliari in data 04.01.1980 – Rep. 22x.

Su tale terreno vi edificarono l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati (ex N.C.E.U.) al foglio 30, mappale 922, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 6, di superficie mq 191.

Con l'**atto** del **1991** il sig. acquisita l'immobile (identificato col mappale 922) e l'area di terreno ad esso correlata (identificata al mappale 650) e, successivamente (vedi capitolo 6 sui titoli edilizi), **lo trasforma** in un **locale commerciale** (categoria C/1) al piano terra **e lo sopraeleva**, realizzando al piano primo **due unità abitative e, nella parte di area cortilizia sulla sinistra rispetto al corpo di fabbrica, due posti auto.**

Si costituisce così un organismo edilizio composto da **cinque identificativi catastali** (vedi elenco immobili in **All. 4.5** ed estratto di mappa in **All. 4.6**).

*

Trascrizione contro del **14.07.2011** (All. 3.2), in Cagliari a Reg. Gen. 21789, Reg. Part. 15181, **atto di compravendita** a rogito notaio Ercole BARTOLI del 14.06.2011, Rep. 1172xx, con il quale e la moglie

, in regime di comunione dei beni e dunque per la quota di 1/2 ciascuno, vendono a le seguenti unità immobiliari:

- **appartamento** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30, mappale 1649, subalterno 6, categoria A/3 – *abitazione di tipo economico*, consistenza vani 4, via Coghe n. 119
- **posto auto scoperto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30, mappale 1649, subalterno 4, categoria C/6 – *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, consistenza 12 mq, via Coghe n. 119

Trattasi dell'altra unità immobiliare realizzata al piano primo e confinante con l'Immobile n. 1.

*

Trascrizione a favore e contro del 12.11.2014 (All. 3.3), in Cagliari a Reg. Gen. 278xx, Reg. Part. 223xx, **atto di costituzione di fondo patrimoniale** a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 07.11.2014, Rep. 40164, con il quale

, premesso che hanno contratto matrimonio in data 27.05.1978 ma che, al momento del rogito, dichiarano essere in separazione dei beni, **conferiscono in un fondo patrimoniale**, tra gli altri, i seguenti immobili (facenti parte del compendio identificato nell'atto come N. 2) in quota di proprietà 1/2 ciascuno:

- **APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO AL PRIMO PIANO ALTO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DALLA VIA COGHE N. 119 CON ANNESSO POSTO AUTO AL PIANO TERRA DEL MEDESIMO FABBRICATO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 12 (DODICI), CENSITI AL C.F. AL FOGLIO 30, MAPPAL 1823: - SUB. 5, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, VANI 5, RC € 322,79, L'APPARTAMENTO; - SUB. 3, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, METRI QUADRATI 12, RC € 27,27 IL POSTO AUTO;** tali immobili sono individuati nella nota di trascrizione rispettivamente come: **immobile n. 2** (appartamento) e **immobile n. 3** (posto auto scoperto) dell'**unità negoziale n. 4**.
- **LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DALLA VIA COGHE N. 121, CENSITO AL C.F. AL FOGLIO 30, MAPPAL 1823, SUBALTERNO 8, CATEGORIA C/1, CLASSE 8, METRI QUADRATI 176, RC € 3.017,76;** l'immobile è individuato nella nota di trascrizione come **immobile n. 4** (locale commerciale) dell'**unità negoziale n. 4**.

L'atto ha un'**Annotazione del 27.05.2020 (All. 3.6)**, Reg. Gen. 115xx, Reg. Part. 14xx, dell'atto giudiziario Rep. 5xx/2020 del Tribunale di Cagliari, relativo ad **inefficacia relativa ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone:

con Sentenza n. 4xx/2020 (R.G. 89xx/2018) il giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor

, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del notaio dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (rep. n.

401xx racc. n. 147xx) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1, la quota pari a 54/63 dell'immobile di cui all'unità negoziale 2 e la quota pari ad 1/2 degli immobili di cui all'unità negoziale 3 della presente nota.

*

Trascrizione contro del 25.01.2019 (All. 3.4), in Cagliari a Reg. Gen. 25xx, Reg. Part. 1993, **domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**, pubblico ufficiale TRIBUNALE Ordinario di Cagliari, atto del 01.10.2018, Rep. 89xx/2018, con la quale il Fallimento , nella persona del Curatore Dott.ssa Alessia GUERZONI, inoltra la seguente istanza: *voglia l'ecc.mo Tribunale, contrariis reiectis accertare e dichiarare l'inefficacia, ai sensi degli artt. 66, 69 L.F. e 2901 c.c., limitatamente alla quota di proprietà del sig. , nei confronti del fallimento dell'omonima impresa individuale , dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del notaio dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 07.11.2014 (rep. n. 401xx racc. n. 147xx), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 278xx, reg. part. 223xx, col quale sono stati conferiti i beni immobili indicati nella presente nota. Il tutto come meglio risulta nel titolo al quale si fa espresso riferimento. Si precisa che i soggetti citati nell'atto sono il sig.*

(così come indicato nella presente nota) e la sig.ra

. Nell'atto di citazione è stato

indicato erroneamente che la

Tra gli immobili oggetto della domanda si rilevano i seguenti:

- **Immobile n. 45** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 5, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 5 vani, Indirizzo VIA COGHE N. civico 119
- **Immobile n. 46** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 3, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza -, Indirizzo VIA COGHE N. civico 119
- **Immobile n. 47** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 8, Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 176 metri quadri, Indirizzo VIA COGHE N. civico 121

*

Con **Sentenza n. 4xx/2020 (All. 3.5)** pronunciata nell'udienza del **21.02.2020** e pubblicata il 25.02.2020, Rep. 5xx, viene **revocato il fondo patrimoniale** costituito con l'atto di cui al punto precedente.

A pag. 6 sono indicati i tre immobili sopra descritti:

in Comune di Assemini:

b) appartamento ad uso civile abitazione sito al primo piano alto del maggior fabbricato avente accesso dalla via Coghe n. 119 con annesso posto auto al piano terra del medesimo fabbricato della superficie di metri quadrati 12 (dodici), censiti al C.F. al foglio 30, mappale 1823:

- sub. 5, categoria A/3, classe 3, vani 5, RC € 322,79, l'appartamento;
- sub. 3, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 12, RC € 27,27 il posto auto;

c) locale commerciale al piano terra del maggior fabbricato avente accesso dalla via Coghe n. 121, censito al C.F. al foglio 30, mappale 1823, subalterno 8, categoria C/1, classe 8, metri quadrati 176, RC € 3.017,76;

La sentenza viene successivamente **annotata** sull'atto di costituzione del fondo patrimoniale in data 27.05.2020, come già sopra illustrato.

*

Da quanto sopra risulta che del maggiore fabbricato di via Coghe, acquisito nel 1991 nella consistenza del solo piano terra (locale *deposito-magazzino*) e successivamente trasformato al piano terra e sopraelevato al piano primo dal sig.

, **residuano in capo alla procedura:**

- **un appartamento** identificato al foglio 30, mappale 1823 (ex 1649), sub. 5
- **un posto auto scoperto** identificato al foglio 30, mappale 1823 (ex 1649), sub. 3
- **il deposito/magazzino**, accatastato erroneamente C/1 come **locale commerciale**, identificato al foglio 30, mappale 1823 (ex 1649), sub. 8

Per tutti e tre gli immobili la **quota in capo al sig.** **1/2** in quanto in **regime di comunione dei beni con la moglie**

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del **08.04.2015 (All. 3.7)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 93xx, Reg. Part. 11xx, P.U. EQUITALIA CENTRO s.p.a., **ipoteca legale** Rep. 21xx/2015 del 07.04.2015 derivante da **iscrizione a ruolo**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 93.871,38 (totale € 187.742,76) a favore di EQUITALIA CENTRO s.p.a., sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 3

- **Immobile n. 1** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 5, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 5,0 vani

- Immobile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 3, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 12 metri quadrati
- Immobile n. 3 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 8, Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 176 metri quadri

L'ipoteca, per l'unità negoziale n. 3, è iscritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà contro

*

Iscrizione contro del **28.01.2016 (All. 3.8)** trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 19xx, Reg. Part. 228, P.U. Tribunale Cagliari Sezione Lavoro, **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 13.04.15, Rep. 43xx, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 34.806,51 (totale € 60.000,00) a favore della CASSA EDILE DI MUTUALITA' E ASSISTENZA DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 3

- Immobile n. 5 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 5, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 5 vani, Indirizzo via Coghe 119
- Immobile n. 6 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 3, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 12 metri quadrati, Indirizzo via Coghe 119
- Immobile n. 7 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 8, Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 176 metri quadri, Indirizzo via Coghe 121

L'ipoteca, per l'unità negoziale n. 3, è iscritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà contro

*

Iscrizione contro del **06.09.2019 (All. 3.9)** trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 259xx, Reg. Part. 37xx, P.U. Tribunale Cagliari, **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 26.06.2019, Rep. 1165, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 51.029,21 (totale € 75.000,00) a favore di BANCO DI SARDEGNA s.p.a. sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 2

- Immobile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 5, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani, Indirizzo via Coghe 119, piano 1
- Immobile n. 3 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 3, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 12 metri quadrati, Indirizzo via Coghe 119, piano T
- Immobile n. 4 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1823 Subalterno 8, Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 176 metri quadri, Indirizzo via Coghe 119, piano T

L'ipoteca, per l'unità negoziale n. 2, è iscritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà contro _____

_____ Trattasi di società di cui il sig. _____ è socio.

D) LICEITÀ EDILIZIA

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Tramite l'**accesso agli atti** effettuato al Comune di Assemini è stata acquisita la seguente documentazione:

✓ **Concessione Edilizia n. 176 del 26.05.1997 (All. 6.1)**

- C.E. n. 176 del 26.05.1997 – Variante al piano terra e sopraelevazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione
- Relazione tecnica – Verifica prescrizioni D.M. n. 236 del 14.06.89 – Dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni della legge n. 13 del 09.01.89
- Tavola 1 – Planimetria catastale / Stralcio P. di F. / Planimetria del lotto / Piante schematiche / Sezione schematica / Calcoli planivolumetrici
- Tavola 1bis – Planimetria del lotto: ante intervento / post intervento
- Tavola 2 (prot. 20911 del 11.11.1996) approvata il 27.11.1996 – Pianta piano terra / Pianta piano primo / Pianta copertura / Prospetti / Sezione A-A
- Tavola 2 (prot. 2431 del 17.02.1997) approvata il 27.02.1997 – Pianta piano terra / Pianta piano primo / Pianta copertura / Prospetti / Sezione A-A
- Tavola *ELABORATO INTEGRATIVO* (vidimata in data 05.05.1997 dalla A.U.S.L. n. 8) – Pianta piano primo in progetto / Pianta piano terra
- Pianta piano terra – Verifica adattabilità

✓ **Denuncia di inizio attività n. 120 del 04.10.2010 (All. 6.2)**

- Pratica Edilizia n. 120 del 13.01.2011 – Denuncia di inizio attività n. 12x del 04.10.2010 – prot. 253xx del 04.10.2010 per ampliamento di un locale adibito a magazzino e deposito
- Relazione tecnica
- Relazione tecnica di asseverazione opere edili art. 2 L.R. 4/2009
- Tavola 1 (prot. 25307 del 04.10.2010) – Planimetria catastale / Stralcio P. di F. / Planimetria del lotto e Calcoli planivolumetrici del progetto n. 176 del 26.05.1997 / Planimetria del lotto e Calcoli planivolumetrici / Sezione schematica della DIA L.R. 4/2009



- Tavola 1 (prot. 211 del 04.01.2011) – Planimetria catastale / Stralcio P. di F. / Planimetria del lotto progetto e Calcoli planivolumetrici del progetto n. 17x del 26.05.1997 / Planimetria del lotto e Calcoli planivolumetrici / Sezione schematica della DIA L.R. 4/2009
- Tavola 2 (prot. 211 del 04.01.2011) – Pianta piano terra, Prospetto A, Prospetto B, Prospetto C, Prospetto D, Sezione A-A del progetto n. 17x del 26.05.1997 / Pianta piano terra, Prospetto A, Prospetto B, Prospetto C, Prospetto D, Sezione A-A della DIA L.R. 4/2009
- Ricevute oneri e diritti
- Comunicazione di fine lavori prot. 42xx del 14.02.2011
- Nota del Comune di Assemini prot. 90xx del 24.03.2011 per richiesta documentazione integrativa e richiesta di agibilità
- Certificato finale sulla regolare esecuzione e di conformità delle opere al progetto approvato – prot. 101xx del 13.04.2011



✓ **Pratica DUAPP 113/UT/2011 (All. 6.3)**

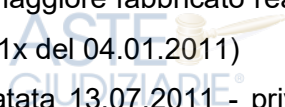
- Nota del Comune di Assemini prot. 174xx del 03.06.2011 di sospensione della richiesta di variazione di destinazione d'uso senza opere da deposito a locale artigianale, dell'immobile sito in via Coghe n. 121, presentata in data 20.05.2011 Prot. 133xx, per carenza di documentazione ed elaborati



✓ **Pratiche di Agibilità**

▪ **Appartamento (All. 6.4.1)**

- Richiesta di agibilità prot. 148xx del 03.06.2011 relativa alle due unità immobiliari al piano primo (appartamenti), identificate ai sub. 5 e sub. 6, accesso dal civico 119
- Accatastamento delle due unità immobiliari al piano primo (sub. 3 e sub. 5)
- Certificato di idoneità statica del maggiore fabbricato realizzato nella via Coghe, datato 05.09.2007 (prot. 148xx del 03.06.2011)
- Certificato di idoneità statica del maggiore fabbricato realizzato nella via Coghe, datato 21.12.2010 (prot. 21x del 04.01.2011)
- Nota del Comune di Assemini datata 13.07.2011 - priva di protocollo, relativa a richiesta di regolarizzazione della pratica di agibilità presentata in data 03.06.2011 prot. 148xx



- Certificato di agibilità n. 13x del 05.09.2016 dell'unità immobiliare al piano primo identificata al sub. 5 (appartamento)

▪ **Magazzino/Deposito (All. 6.4.2)**

- Richiesta di agibilità prot. 11832 del 03.05.2011
- Documenti di identità di _____ e
Certificato di conformità gres porcellanato RAK Ceramics, Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte dell'impianto elettrico dell'unità immobiliare in via Coghe n. 121
- Nota del Comune di Assemini del 06.05.2013 prot. 177xx, relativa ad annullamento della dichiarazione di agibilità dell'immobile al piano terra a destinazione commerciale esistente in via Coghe n. 121

*

RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA

Dall'esame degli atti risulta che nel lotto di terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 30 mappale 922 fu realizzato, con **C.E. n. 123 del 21.03.1980**, un corpo di fabbrica ad un solo livello, successivamente oggetto di **Concessione in sanatoria prot. 138xx del 22.08.1986**.

Su tale corpo di fabbrica preesistente il sig. _____, con **C.E. n. 176 del 26.05.1997**, realizzò una **variante al piano terra e sopraelevazione**.

Nelle tavole progettuali si rileva, al **piano terra**, un immobile a destinazione **magazzino/deposito** costituito da un unico ampio locale destinato a **magazzino-deposito**, un **ufficio**, uno **spogliatoio** e un **bagno**, quest'ultimo accessibile solo dall'esterno transitando nel cortile sulla sinistra (attualmente il civico n. 119).

Nelle tavole grafiche è rappresentata (colorazione gialla) la previsione della **demolizione** di:

- parte di due pareti perimetrali nello spigolo Sud-Ovest / Sud-Est (NB – dove attualmente sono presenti l'**antibagno 1** e il **bagno 1**);
- una muratura perimetrale che fungeva da tamponamento di un non meglio precisato vano presente sul retro dell'area cortilizia (**NB** - esattamente quello, tutt'ora esistente, costituente il vano **deposito 2**);
- una muratura di separazione localizzata nell'area cortilizia laterale, ovvero aderente al prospetto Sud-Ovest, corrispondente a quella attualmente accessibile dal civico n. 123;

- un corpo scala a tre rampe presente sull'area cortilizia opposta (sul fronte Est) avente accesso dal civico n. 119 (NB - in luogo del corpo scala demolito viene rappresentata una scala a due rampe con andamenti sfalsati, che consente l'accesso alle due unità residenziali previste al piano primo).

La sopraelevazione al **piano primo** consisteva nella realizzazione di due appartamenti con pianerottolo comune.

Le due unità immobiliari del piano primo ed il magazzino/deposito al piano terra vengono rappresentati con i profili dei vani squadrati anche nelle **pareti sul prospetto Sud-Ovest** che, invece, come accertato, hanno un **profilo non ortogonale** alle due pareti sui prospetti Sud-Est e Nord-Ovest.

Da segnalare che viene presentata la tavola *ELABORATO INTEGRATIVO*, con la quale vengono progettualmente **modificate due aperture**: al piano primo, nell'**appartamento** che residua in capo al Fallimento, viene ampliata la portafinestra del vano *soggiorno* le cui dimensioni, in origine 1,20x2,20 m (superficie aeroilluminante 2,64 mq), diventano 1,60x2,20 m (superficie aeroilluminante 3,52 mq); al piano terra, nel **magazzino/deposito**, viene ampliata la portafinestra del vano *ufficio* le cui dimensioni, in origine non indicate, vengono quotate 0,90x2,30 m (superficie aeroilluminante 2,07 mq).

I **parcheggi** vengono progettualmente previsti nell'area cortilizia sulla destra, attualmente accessibile dal civico n. 123 e sono localizzati: quelli a servizio dell'immobile al piano terra nell'area retrostante (aderente al prospetto Sud-Est) e quelli a servizio degli appartamenti al piano primo nell'area laterale (aderente al prospetto Sud-Ovest). Le aree parcheggio sono indicate di superficie 50 mq per le unità residenziali, cioè gli appartamenti, e 90 mq per le non residenziali, cioè il deposito/magazzino.

In realtà, la superficie destinata a parcheggio per le unità residenziali misura 5,05x10,35 m, corrispondenti ad un'area di 52,27 mq > di 50 mq.

Da rilevare che nell'area cortilizia retrostante, ovvero aderente al prospetto Sud-Est, **non sono indicate coperture** (NB – la *tettoia* sul retro).

Per tale titolo edilizio del **1997 non è presente la dichiarazione di fine lavori**.

*

Con la **D.I.A. n. 120 del 04.10.2010**, anch'essa intestata al sig.

, viene realizzato un **ampliamento dell'immobile al piano terra**, adibito a **MAGAZZINO E DEPOSITO**.

I lavori, progettati nell'ambito del *Piano Casa* – L.R. n. 4 del 2019, prevedono la realizzazione dei vani *antibagno 1*, *bagno 1* e *antibagno 2*, con aumento della volumetria ed una rimodulazione degli interni con la realizzazione di tre vani *deposito* e

di un più ampio vano *uffici*. Viene anche variata la posizione della portafinestra di accesso al vano *uffici*, mantenendola nello stesso prospetto posteriore (Sud-Est).

Non vengono modificati i parcheggi, ribaditi nella configurazione di cui alla C.E. 176 del 1997.

Anche in tale stato progettuale nell'area cortilizia retrostante, ovvero aderente al prospetto Sud-Est, **non sono indicate coperture** (NB – la *tettoia* sul retro).

In data 14.02.2011 viene dichiarata la **fine lavori** direttamente dal sig.

. Tale dichiarazione **non viene ritenuta valida** dal Comune che, con nota del 24.03.2011, segnala carenze documentali e l'irregolarità nella presentazione (NB - la stessa dev'essere presentata dal Direttore dei lavori e non dal proprietario) ed invita a presentare, entro quindici giorni, la domanda di agibilità/abitabilità.

In data 13.04.2011 viene emesso il *Certificato finale sulla regolare esecuzione e di conformità delle opere al progetto presentato*.

*

In data **03.05.2011** – prot. 118xx viene inoltrata dall'ing. una **richiesta di agibilità per il DEPOSITO/MAGAZZINO** al piano terra.

La richiesta di agibilità fa riferimento alla DIA n. 120 del 2010 e si dichiara l'avvenuta fine lavori al 14.02.2011. Tale **richiesta di agibilità del 2011 non viene definita**.

*

Sempre in relazione all'**immobile al piano terra**, in data **06.05.2011** – prot. 12227 viene inoltrata dal sig. una **richiesta di**

REALIZZAZIONE DELLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE DA DEPOSITO A LOCALE ARTIGIANALE - pratica DUAPP 113/UT/2011.

Con nota del **03.06.2011** – prot. 174xx il Dirigente dell'area tecnica del comune di Assemini riscontra una nota del 18.05.2011 – prot. 133xx del sig.

, esprimendo al Dirigente dell'Area Amministrazione e Finanze **parere tecnico di SOSPENSIONE**, evidenziando una serie di **significative carenze documentali e di irregolarità dichiarative nella modulistica prodotta**.

*

In data **03.06.2011** – prot. 14829 viene inoltrata dal sig.

richiesta di agibilità per i due appartamenti al piano primo, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 1649, subalterni 3 e 4.

La richiesta di agibilità fa riferimento alla C.E. n. 176 del 1997.

Con nota del 13.07.2011 il Comune richiede una serie di integrazioni documentali evidenziando, in particolare, incongruenze tra la planimetria catastale e lo stato assentito. Anche tale **richiesta di agibilità del 2011**, però, **non viene definita**.

*

In data 21.06.2013 – pratica SUAP n. 39, DUAAP n. 148/2013, il sig.

presenta una DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI UN IMMOBILE A PIANO TERRA A DESTINAZIONE COMMERCIALE ESISTENTE IN VIA COGHE N. 121 (NB – tale documentazione non è stata prodotta dal Comune, ma si evince della sua esistenza in quanto citata nella nota del Comune stesso prot. 177xx del 25.07.2013 di cui nel seguito).

Con tale pratica viene **dichiarata l'agibilità** dell'immobile al piano terra identificato in Catasto Fabbricati al foglio 30, mappale 1823, sub. 6 **come LOCALE COMMERCIALE.**

Con successiva nota del 17.07.2013 il sig. **chiede l'annullamento** della DUAPP n. 148/2013 – pratica SUAP n. 39 del 21.06.2013 (NB – tale documentazione non è stata prodotta dal Comune, ma si evince della sua esistenza in quanto citata nella nota del Comune stesso prot. 177xx del 25.07.2013 di cui nel seguito).

Con nota **prot. 177xx**, datata erroneamente 06.05.2013 ma **certamente successiva al 17.07.2013 e verosimilmente datata il 25.07.2013**, il Responsabile Unico del Procedimento riscontra la nota del 17.07.2013 del sig.

prendendo atto dell'annullamento della pratica SUAP n. 39 del 21.06.2013 (DUAAP n. 148/2013) di dichiarazione di agibilità come LOCALE COMMERCIALE.

*

In data **05.09.2016** viene rilasciato il **Certificato di agibilità n. 137** relativo all'appartamento identificato al foglio 30, mappale 1823 (ex 1649), **subalterno n. 5.**

Trattasi dell'**appartamento** residuo in capo al Fallimento, ovvero l'**Immobile n. 1.**

Nel titolo edilizio (**All. 6.4.1**), rilasciato su **richiesta** del sig.

prot. 102xx del **11.04.2016**, si fa **riferimento alla C.E. 176/1997** ed alla **DIA 120/2010.**

*

In **riassunzione:**

- per l'**appartamento** al piano primo (immobile 1) e relativo **posto auto** (immobile 2) la liceità edilizia va riferita allo stato progettuale della C.E. 176/1997 e **risulta rilasciato il Certificato di agibilità n. 137/2016;**
- per l'**unità immobiliare al piano terra** (immobile 3) la liceità edilizia va riferita allo stato progettuale della DIA 120/2010, con **destinazione d'uso deposito/magazzino** e non risulta dichiarata/rilasciata l'Agibilità.

Per **verificare la liceità edilizia**, per ciascun immobile è stata effettuata la comparazione tra l'ultimo stato assentito rappresentato nel relativo titolo edilizio e lo stato attuale rilevato.

IMMOBILE n. 1 – appartamento

Come risulta dalla sovrapposizione (**Ail. 6.5**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, riferibile alla **C.E. n. 176 del 26.05.1997**, risultano le seguenti differenze:

- la forma dell'immobile è diversa, in quanto la muratura di tamponamento sul prospetto Sud-Ovest (lato destro del disegno), prospettante sull'area cortilizia di pertinenza del deposito/magazzino (accessibile dal civico n. 123), non è ortogonale alla parete divisoria con l'altra unità immobiliare al piano primo e con la muratura del prospetto posteriore (lato Sud-Est); in pratica nelle due camere da letto e nel *balcone 2* esiste un "fuori squadra" della parete perimetrale sul prospetto Sud-Ovest;
- il balcone del soggiorno (*balcone 1* nel rilievo), nella realtà è più profondo (m 1,91 contro m 1,55) e maggiore in lunghezza (m 3,78 contro m 3,57), con conseguente differenza della superficie (mq 7,15 contro mq 5,53, differenza mq 1,62);
- per il balcone della cucina (*balcone 2* nel rilievo) viene indicata una superficie di mq 8,76 incoerente con le quote indicate nel disegno (1,60x6,00), dalle quali si ricava la superficie di mq 9,60, maggiore di quella rilevata (mq 9,35, differenza mq 0,25); nel balcone, inoltre, non è indicato un secondo pilastro a sezione circolare;
- l'infisso del balcone (*balcone 1*) del *soggiorno* è indicato, nell'**ELABORATO INTEGRATIVO (Ail. 6.1)** di dimensioni 1,60x2,20 m, dunque esprime una superficie aeroilluminante di 3,52 mq mentre, nella realtà, l'apertura ha dimensioni 1,20x2,29 m, corrispondente ad una superficie aeroilluminante di **mq 2,75**; tale differenza ha un'importante rilevanza poiché per il vano *soggiorno* non è rispettato il disposto dell'art. 5 del D.M. 05.07.1975, che impone una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 di quella netta del pavimento del vano; nel nostro caso, **dal rilievo**, si ha: superficie aeroilluminante necessaria per il vano *soggiorno* = $\text{mq } 26,02 / 8 = \text{mq } 3,25 < \text{mq } 2,75$; dunque l'attuale apertura non garantisce la superficie aeroilluminante richiesta dalla normativa; da rilevare che la superficie del soggiorno indicata nello stato progettuale assentito è diversa da quella rilevata: mq 27,48 contro mq 26,02 rilevati, dalchè ne sarebbe derivata la necessità di una superficie aeroilluminante di almeno

3,44 mq (27,48 / 8); ciò spiega, verosimilmente, la modifica progettuale delle dimensioni dell'apertura, tali da avere 3,52 mq, indicate nell'**ELABORATO INTEGRATIVO**, seppure la modifica non è stata realizzata.

- nel bagno è rappresentato un tramezzo sulla sinistra della porta; tale tramezzo non è presente nello stato rilevato;
- la scala di accesso ha un andamento rettilineo aderente al prospetto e non distinto in due rampe parallele.

Di seguito il riepilogo della **comparazione planivolumetrica** tra stato di progetto assentito e stato rilevato:

	stato assentito	stato rilevato	differenza	diff. %
superficie lorda	94,13	93,59	-0,54	-0,57%
superficie netta	82,25	82,11	-0,14	-0,17%
superficie non residenziale	15,13	16,50	1,37	9,05%
volume	272,98	271,41	-1,57	-0,58%
altezza interna	2,70	2,70	0,00	0,00%

Le differenze riscontrate rientrano nella **tolleranza edilizia del 5%** di cui all'art. 19 comma 1-ter della **L.R. n. 1/2021**, ad eccezione della superficie non residenziale.

Per tale difformità e relativamente alla differenza di forma dell'immobile, si ritiene si rientri nella **tolleranza edilizia** di cui all'art. 19 comma 1-quater della stessa L.R. n. 1/2021, in quanto per l'immobile in esame è stata rilasciata l'agibilità.

In alternativa, si può certamente ricorrere all'istituto dell'Accertamento di conformità integrando la pratica di agibilità con una planimetria coerente con lo stato attuale, evidenziando l'aumento della superficie non residenziale (*Snr*).

Però, come visto, sussiste una problematica relativa alla dimensione della portafinestra del vano soggiorno, che ha dimensioni e superficie differenti rispetto a quanto previsto in progetto e tali da **non garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 del D.M. Sanità del 05.07.1975**, che prevede aperture aeroilluminanti di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie netta del vano.

Tale incoerenza inficia l'agibilità rilasciata.

Si dovrà **procedere all'ampliamento della larghezza della portafinestra da 1,20 m almeno a 1,42 m (sostituendo l'infisso)**, così da ottenere un'apertura di dimensioni minime $1,42 \times 2,29 = 3,25$ mq, idonea al rispetto delle prescrizioni del DM 05/07/1975.

In relazione alla **dotazione di posto auto** e dei relativi spazi per parcheggi, si rimanda alle considerazioni che verranno espresse per l'Immobile n. 2 – posto auto scoperto, che risulta strettamente correlato all'unità immobiliare a destinazione abitativa di cui trattasi che, ai sensi del disposto dell'art. 38.2 del RE, dev'essere dotata di **un posto auto** di dimensioni minime $2,30 \times 5,00$ (superficie 11,50 mq).

IMMOBILE n. 2 – posto auto scoperto

Il posto auto scoperto, di forma trapezia avente larghezza 2,50 m e lunghezza media 5,00 m (5,49/4,51 m), ha superficie 12,50 mq e, pertanto, è rispettata la condizione di cui sopra.

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.6**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, riferibile alla **C.E. n. 176 del 26.05.1997**, risulta però quanto segue.

Nello stato assentito il parcheggio a servizio delle due unità immobiliari del piano primo, di consistenza pari a mq 50 (NB – nel disegno è indicata una superficie di mq 90, incongruente con le quote indicate: $5,05 \times 10,35 = 52,27$ mq), è localizzato nella parte di area cortilizia sulla destra del corpo di fabbrica. Tale area, confermata nella sua localizzazione e posizione anche nelle tavole progettuali di cui alla **D.I.A. n. 120 del 04.10.2010**, è accessibile dal civico n. 123, ma è di **esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra** (deposito/magazzino locato alla Immobile n. 3).

I parcheggi a servizio delle unità immobiliari al piano primo sono stati realizzati, invece, nell'area cortilizia sulla sinistra del corpo di fabbrica (lato Est del lotto), ove sono stati ricavati due posti auto e relativi spazi di manovra, per una superficie complessiva di mq 56,97.

Dall'esame del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Assemini, in particolare dal contenuto dell'art. 38.1 del Regolamento Edilizio (RE), risulta che *nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.*

Nel nostro caso, dovendo obbligatoriamente prendere in considerazione l'intero piano primo, comprensivo anche dell'altra unità immobiliare non in capo al Fallimento (sub. 6), risulta che a fronte di un volume di progetto di mc 497,43 (reale di mc 495,86), la superficie da destinare a parcheggi dev'essere di almeno mq 49,74 (reale mq 49,59).

La superficie attuale destinata a parcheggi (mq 56,97), ricavata nell'area cortilizia sulla sinistra, con accesso dal civico n. 119, è maggiore di quella minima richiesta (mq 49,74, ovvero mq 49,50) e, pertanto, la condizione richiesta dall'art. 38.1 del RE è **rispettata**.

Per quanto sopra, però, occorre **presentare al Comune una planimetria aggiornata** contenente la **reale localizzazione dell'area parcheggi** con l'indicazione dei posti auto a servizio delle due unità immobiliari a destinazione residenziale realizzate al piano primo.

*

IMMOBILE n. 3 – deposito/magazzino

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.7**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, riferibile alla **D.I.A. n. 120 del 04.10.2010**, risultano le seguenti differenze:

- nel progetto (tav. 2) non è indicato il deposito 2, rilevato all'attualità nella parte di area cortilizia retrostante ed in comunicazione con il vano *deposito 1*; di tale *deposito 2*, presente nella Concessione in sanatoria prot. 138xx del 22.08.1986, era prevista la demolizione nell'ambito della CE 176 del 1997 e ne viene progettualmente ribadita l'assenza – ovvero l'avvenuta demolizione – nella DIA del 2010 (vedi rappresentazione grafica in **All. 6.2**); il deposito 2, sia per superficie che per volume, è dunque da ritenersi **privo di titolo edilizio**;
- la tettoia presente sul retro dell'area esterna non è prevista in progetto e, di conseguenza, la stessa è da ritenersi **priva di titolo edilizio**; tale costruzione, inoltre, risultando chiusa su tre lati, **costituisce un volume edilizio di mc 108,42 mc** (41,70 mq x 2,60 m);
- la forma dell'immobile è diversa, in quanto la muratura di tamponamento sul prospetto Sud-Ovest (lato destro del disegno), prospettante sull'area cortilizia, non è ortogonale alle pareti perimetrali anteriore e posteriore; in pratica esiste un "fuori squadra" del muro perimetrale (NB - palesemente rilevabile visivamente dalla posa del pavimento sulla parete, vedi foto in **All. 2.3**) che interessa i vani *laboratorio-deposito*, *deposito 1* e *bagno 1*;
- nel progetto (tav. 2) l'altezza interna viene indicata in m 3,95 mentre nella realtà è variabile da m 3,82 a m 3,87; la differenza deriva dalla quota di imposta del piano calpestabile rispetto alla strada, che nel progetto è indicata in 15 cm mentre, nella realtà, è mediamente di circa 25 cm (NB – la strada è in lieve pendenza); in buona sostanza l'altezza dal piano stradale all'intradosso del solaio è rimasta invariata ma è variata l'altezza interna, inferiore di circa 10 cm rispetto a quella indicata nell'ultimo progetto approvato;
- la partizione interna è differente: i tre vani indicati in progetto - *deposito*, di superficie 65,82 mq, 43,44 mq e 27,22 mq - in realtà sono in diretta comunicazione tra loro e costituiscono un unico vano di 138,21 mq, attualmente utilizzato in parte come *deposito* ed in parte come *laboratorio*.

*

Dalla comparazione dei dati planivolumetrici dell'ultimo stato assentito e di quello rilevato, senza considerare i volumi e le superfici abusive del deposito 2 e della tettoia, risulta quanto segue:

	stato assentito	stato rilevato	differenza	diff. %
superficie lorda	210,43	209,04	-1,39	-0,66%
superficie netta	186,98	190,29	3,31	1,77%
volume	859,69	857,87	-1,82	-0,21%
altezza interna	3,95	3,85	-0,10	-2,53%

Le differenze riscontrate rientrano nella **tolleranza edilizia del 5%** di cui all'art. 19 comma 1-ter della **L.R. n. 1/2021** e, pertanto, lo stato rilevato si ritiene coerente con quello assentito.

Con riferimento, invece, al *deposito 2* ed alla *tettoia*, la cui realizzazione non è supportata da titolo edilizio, **non esiste la possibilità di regolarizzazione**.

I parametri edilizi ed i dati planivolumetrici del lotto sono di seguito riportati:

superficie lotto	465,00
indice fondiario	3,00
indice di copertura	0,50
volume massimo realizzabile	1.395,00
superficie coperta massima realizzabile	232,50
volume realizzato (da titoli edilizi)	1.357,12
superficie coperta realizzata (da titoli edili)	210,43
residuo volume	37,88
residuo superficie coperta	22,07

Prescindendo dai residui planivolumetrici ancora disponibili, che consentirebbero di regolarizzare in *Accertamento di conformità* quantomeno parte delle opere abusive rilevate (*deposito 2* e *tettoia*), dall'esame del PUC emerge che il **lotto di terreno** ove sorge il fabbricato **ricade** nella **zona Hi4 - Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata** del **Piano Assetto Idrogeologico (PAI)**.

Per tale zona, ai piani terra e per immobili a destinazione non residenziale, **non è concesso l'incremento volumetrico e di superficie** e, di conseguenza, **le opere abusive non sono regolarizzabili**.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura **dell'art. 27 del PAI** e dell'altra documentazione prodotta in **All. 8**.

*

Dall'esame dello strumento urbanistico (**All. 8**), poi, risulta che il lotto di terreno ricade in Zona B2 – *Aree da completare e riqualificare*, per le quali (art. 9 delle *Norme tecniche di attuazione* - NTA) sono consentite costruzioni con destinazioni classificate *Du_A* (residenziali), *Du_B* (connesse alla residenza), *Du_C* (per attrezzature civili e sociali), *Du_F* (turistiche), *Du_H* (sanitarie) ed *Du_I* (impianti ed infrastrutture) come definite nel *Regolamento Edilizio Comunale*.

La destinazione d'uso attuale, **laboratorio**, può ritenersi compresa tra quelle previste alla Du_B, in particolare al punto 6: *artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)*.

Comprende le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi per la vendita, di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

L'attuale destinazione d'uso, seppure sostanzialmente incoerente con quella assentita di **deposito/magazzino**, può ritenersi **coerente con quella assentita**, seppure la configurazione planimetrica e la destinazione d'uso dei vani debbano essere oggetto di pratica edilizia integrativa che rappresenti lo stato attuale.

Inoltre, per quanto prodotto dal Comune di Assemini nell'accesso agli atti, l'unità immobiliare **non è dotata di certificato di agibilità**, da conseguire successivamente alla regolarizzazione edilizia ed alla demolizione delle opere abusive.

*

Con riferimento, infine, alla dotazione di spazi per parcheggi e posti auto, per l'attuale destinazione d'uso **deposito** si applica il disposto dell'art. 38 del RE per destinazione d'uso *Du_B8: un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 50 mq di superficie netta.*

Nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso da *deposito* (Du_B8) all'attuale *laboratorio / artigianato di servizio* (Du_B6), i parametri sono differenti: *due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 30 mq di superficie netta.*

In entrambi i casi, tenendo conto che la parte dell'area esterna posteriore ove sono presenti il *deposito 2* e la *tettoia* sarà riconvertita in area cortilizia e dunque fruibile per parcheggi con relativi spazi di manovra, le condizioni sono rispettate, come risulta dalla tabella che segue:

	Du_B8	Du_B6
superficie netta (assentita)	186,98	186,98
dotazione stalli per superficie	50,00	30,00
stalli necessari	3,74	6,23
stalli necessari in arrotondamento	4	7
superficie minima stallo (2,30x5,00)	11,50	11,50
superficie totale stalli	46,00	80,50
superficie area destinata a parcheggi	135,62	135,62

*

Per quanto accertato sarà dunque **necessario regolarizzare l'immobile, gravato da abusi edilizi insanabili** e da **non conformità sanabili**, ponendo in essere le seguenti attività:

1. demolizione del vano *deposito 2* e della *tettoia*;
2. presentazione al Comune di Assemini – tramite le procedure SUAPE, di un *Accertamento di conformità* che rappresenti lo stato dei luoghi rilevato a demolizioni avvenute, allegando planimetrie, prospetti, sezioni e calcoli planivolumetrici, oltre a relazione tecnica esplicativa, anche richiedendo il cambio di destinazione d'uso in *laboratorio (artigianato di servizio)*;
3. modificare l'accatastamento anche attribuendo all'immobile, eventualmente, la categoria C/3 – *Laboratori per arti e mestieri* e producendo una planimetria coerente con lo stato attuale;
4. procedere alla dichiarazione di agibilità allegando tutte le documentazioni e gli elaborati richiesti, tra cui le dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti tecnici edili (idrico, sanitario, termocondizionamento, gas, ecc.), le relazioni specialistiche e l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), oltre a quant'altro richiesto dalle procedure SUAPE.

E) VALUTAZIONE COMMERCIALE**CRITERI DI STIMA**

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di beni (appartamento, posto auto scoperto, deposito/magazzino o laboratorio) di tipologia ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduti in quantità significative tali da esprimere dei valori medi, è stato adottato il criterio analitico "sintetico comparativo a valore di mercato". Utilizzando tale criterio di stima il valore commerciale del bene si ottiene moltiplicando la **superficie commerciale** per il **valore unitario di vendita** (riferito al metro quadrato).

Le **superfici commerciali** sono state ottenute moltiplicando le superfici lorde degli immobili e dei loro accessori/pertinenze (balconi, aree esterne) per i seguenti coefficienti di conversione:

appartamento	1,00
deposito/magazzino - laboratorio	1,00
balconi	0,25
aree esterne	0,15

Per tali superfici commerciali si è fatto riferimento allo **stato degli immobili post-regolarizzazione**, ovvero senza considerare le parti d'opera abusive non regolarizzabili e dunque **immobili in regola quanto ai profili di liceità edilizia**.

In particolare, per il deposito/magazzino il vano **deposito 2** e la **tettoia** sono stati considerati come **area cortilizia**.

Ne derivano le seguenti superfici commerciali:

IMMOBILE n. 1**APPARTAMENTO via Coghe n. 119a**

abitazione piano primo	93,59	x	1,00	mq	93,59
balconi	16,50	x	0,25	mq	4,13
superficie commerciale				mq	97,72

IMMOBILE n. 2**POSTO AUTO SCOPERTO via Coghe n. 119**

superficie commerciale	mq	12,50
------------------------	----	-------

IMMOBILE n. 3**DEPOSITO/MAGAZZINO via Coghe n. 121, 121a, 123**

deposito/laboratorio	209,94	x	1,00	mq	209,94
area esterna (*)	147,09	x	0,15	mq	22,06
superficie commerciale				mq	232,00

(*) area esterna laterale 93,92 mq + sup. *tettoia* da demolire 41,70 mq + sup. *deposito* 2 da demolire 11,47 mq

*

Per l'individuazione dei **valori di vendita unitari** sono stati rilevati i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del sito *borsinoimmobiliare.it* e quelli espressi dalla FIAIP (*Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti*) nella pubblicazione anno 2019/2020 (**AII. 7**), ritenuti dallo scrivente sufficientemente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente agli immobili oggetto di stima:

tipologia	osservatorio immobiliare		borsino immobiliare		FIAIP		media
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo	
appartamenti	900,00	1.250,00	903,96	1.276,89	1.000,00	1.100,00	1.071,81
depositi	700,00	950,00	460,35	800,73			727,77
laboratori	700,00	1.000,00	432,45	837,93	700,00 (*)	800,00 (*)	745,06
posti auto scoperti			271,83	412,40			342,12

(*) tipologia simile

Per individuare i valori unitari da adottare sono stati considerati i consueti parametri ed elementi tecnici/estimativi, dei quali si segnalano di seguito i principali:

- la localizzazione all'interno del comprensorio comunale
- le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche del quartiere e della zona
- la consistenza nei riguardi della domanda di mercato
- lo stato di conservazione
- la tipologia architettonica e strutturale
- la tipologia e la consistenza distributiva dei vani
- la qualità delle finiture edili
- la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti anche nei riguardi della spesa energetica
- il livello di piano
- l'eventuale possibilità di cambio di destinazione d'uso
- l'eventuale potenzialità edificatoria diretta e quella prevista dal *Piano Casa*

Su tali presupposti sono stati adottati i seguenti valori, riferiti ad immobili in regola quanto a liceità edilizia, conformità catastale e dotati di agibilità:

IMMOBILE n. 1

APPARTAMENTO via Coghe n. 119a

valore commerciale unitario € /mq 1.070,00

IMMOBILE n. 2**POSTO AUTO SCOPERTO via Coghe n. 119**

valore commerciale unitario	€/mq	400,00
-----------------------------	------	--------

IMMOBILE n. 3**DEPOSITO/MAGAZZINO via Coghe n. 121, 121a, 123**

valore commerciale unitario	€/mq	680,00
-----------------------------	------	--------

*

Per ciascun immobile, si è poi valutata l'incidenza economica delle attività tecniche e materiali (laddove necessario) da porre in essere per regolarizzare il profilo della liceità edilizia (titolo edilizio e agibilità) e catastale.

In ultimo, si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente l'esitabilità di immobili nell'ambito di una procedura fallimentare e dell'ulteriore circostanza, non secondaria, che al detto fallimento è riferibile solo la quota dei beni in capo al sig. (il 50%).

Per trasporre economicamente l'incidenza di tutti gli elementi di cui sopra sul valore commerciale, ovvero le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario, sono stati adottati i seguenti coefficienti correttivi da applicare ai valori sopra individuati:

IMMOBILE n. 1**APPARTAMENTO via Coghe n. 119a**

coefficiente	0,95
--------------	------

IMMOBILE n. 2**POSTO AUTO SCOPERTO via Coghe n. 119**

coefficiente	0,95
--------------	------

IMMOBILE n. 3**DEPOSITO/MAGAZZINO via Coghe n. 121, 121a, 123**

coefficiente	0,85
--------------	------

Ne derivano le seguenti valutazioni:

IMMOBILE n. 1**APPARTAMENTO via Coghe n. 119a**

Valore commerciale = mq 97,72 x €/mq 1.070,00 x 0,95	€	99.332,38
--	---	-----------

Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda	€	99.000,00
--	----------	------------------

quota del Fallimento (proprietà)		1/2
---	--	------------

<u>Quota Fallimento Immobile n° 1 = 99.000,00 x 0,50</u>	€	<u>49.500,00</u>
---	----------	-------------------------

*

IMMOBILE n. 2**POSTO AUTO SCOPERTO via Coghe n. 119**

Valore commerciale = mq 12,50 x €/mq 400,00 x 0,95	€	4.750,00
Valore commerciale Immobile n° 2 in cifra tonda	€	5.000,00
quota del Fallimento (proprietà)		1/2
<u>Quota Fallimento Immobile n° 2 = 5.000,00 x 0,50</u>	€	<u>2.500,00</u>

*

NOTA – Gli immobili n. 1 e n. 2 debbono essere venduti in lotto unico, stante l'obbligatorietà di dotazione del parcheggio per l'unità immobiliare residenziale.

*

IMMOBILE n. 3**DEPOSITO/MAGAZZINO via Coghe n. 121, 121a, 123**

Valore commerciale = mq 232,00 x €/mq 680,00 x 0,85	€	134.096,00
Valore commerciale Immobile n° 3 in cifra tonda	€	134.000,00
quota del Fallimento (proprietà)		1/2
<u>Quota Fallimento Immobile n° 3 = 134.000,00 x 0,50</u>	€	<u>67.000,00</u>

Cagliari, 19, marzo, 2021

Ing. Davide Mario Capra