

TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 6/2021

CO.A.R. S.r.l.

Giudice Delegato
Dott.ssa Giada RUTILI

Curatore
Dott. Roberto DESSY

CONSULENZA TECNICA n. 4

Immobili siti in Tortolì (NU)
complesso immobiliare via Mameli n. 26 - via Cavallotti n. 18
n. 3 Appartamenti / n. 9 Posti auto scoperti / n. 1 Deposito

RELAZIONE

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
cellulare 3351449755
davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	5
2	OPERAZIONI PERITALI.....	8
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
3.1	Identificazione e localizzazione.....	9
3.2	Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato.....	9
3.3	Descrizione degli immobili.....	11
3.3.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 9.....	11
3.3.2	Immobile n. 2 – appartamento piano quarto – sub 50 (A).....	13
3.3.3	Immobile n. 3 – appartamento piano quarto – sub 50 (B).....	15
3.3.4	Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 19.....	17
3.3.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 20.....	17
3.3.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 23.....	18
3.3.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 24.....	18
3.3.8	Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 25.....	19
3.3.9	Immobile n. 9 – posto auto scoperto – sub 26.....	19
3.3.10	Immobile n. 10 – posto auto scoperto – sub 27.....	20
3.3.11	Immobile n. 11 – posto auto scoperto – sub 28.....	20
3.3.12	Immobile n. 12 – posto auto scoperto – sub 54.....	21
3.3.13	Immobile n. 13 – deposito interrato – sub 52.....	21
4	IDENTIFICAZIONE ED INTESAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA.....	23
4.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 9.....	23
4.1.1	Comparazione stato catastale - stato attuale.....	25
4.2	Immobile n. 2 – appartamento piano quarto – sub 50 A.....	26
4.2.1	Comparazione stato catastale - stato attuale.....	26
4.3	Immobile n. 3 – appartamento piano quarto – sub 50 B.....	26
4.3.1	Comparazione stato catastale - stato attuale.....	27
4.4	Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 19.....	27
4.4.1	Comparazione stato catastale - stato attuale.....	28
4.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 20.....	28
4.5.1	Comparazione stato catastale - stato attuale.....	29
4.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 23.....	29
4.6.1	Comparazione stato catastale - stato attuale.....	30
4.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 24.....	30
4.7.1	Comparazione stato catastale - stato attuale.....	31

4.8	Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 25.....	31
4.8.1	Comparazione stato catastale - stato attuale	32
4.9	Immobile n. 9 – posto auto scoperto – sub 26.....	32
4.9.1	Comparazione stato catastale - stato attuale	33
4.10	Immobile n. 10 – posto auto scoperto – sub 27.....	34
4.10.1	Comparazione stato catastale - stato attuale	34
4.11	Immobile n. 11 – posto auto scoperto – sub 28.....	35
4.11.1	Comparazione stato catastale - stato attuale	35
4.12	Immobile n. 12 – posto auto scoperto – sub 54.....	36
4.12.1	Comparazione stato catastale - stato attuale	36
4.13	Immobile n. 13 – deposito interrato – sub 52.....	37
4.13.1	Comparazione stato catastale - stato attuale	38
5	PROVENIENZA E GRAVAMI	39
5.1	PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO.....	39
5.2	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	45
5.3	COMMENTO E RIEPILOGO.....	52
6	LICEITÀ EDILIZIA.....	54
6.1	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	54
6.2	RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA	54
6.3	CONSIDERAZIONI.....	59
6.4	COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO - SANATORIA/REGOLARIZZAZIONE - AGIBILITA'	59
6.4.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra sub 9	60
6.4.2	Immobili n. 2 e n. 3 – appartamenti piano quarto sub 50A e sub. 50B.....	62
6.4.3	Posti auto scoperti: Immobili n. 4 (sub. 19), n. 5 (sub. 20), n. 6 (sub. 23), n. 7 (sub. 24), n. 8 (sub. 25), n. 9 (sub. 26, n. 10 (sub. 27), n. 11 (sub. 28) e n. 12 (sub 54).....	68
6.4.4	Deposito interrato: Immobile n. 13	69
7	STIMA.....	70
7.1	CRITERI DI STIMA.....	70
7.2	SUPERFICI COMMERCIALI.....	71
7.3	VALORI COMMERCIALI UNITARI.....	73
7.4	COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI.....	74
7.5	STIMA.....	74
7.5.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 9	74
7.5.2	Immobile n. 2 – appartamento piano quarto – sub 50A	75
7.5.3	Immobile n. 3 – appartamento piano quarto – sub 50B	75
7.5.4	Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 19.....	75

7.5.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 20.....	75
7.5.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 23.....	75
7.5.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 24.....	75
7.5.8	Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 25.....	75
7.5.9	Immobile n. 9 – posto auto scoperto – sub 26.....	75
7.5.10	Immobile n. 10 – posto auto scoperto – sub 27.....	76
7.5.11	Immobile n. 11 – posto auto scoperto – sub 28.....	76
7.5.12	Immobile n. 12 – posto auto scoperto – sub 54.....	76
7.5.13	Immobile n. 13 – deposito interrato – sub 52.....	76
7.6	LOTTI.....	76
7.6.1	Lotto 1.....	76
7.6.2	Lotto 2.....	76
7.6.3	Lotto 3.....	77
7.6.4	Lotto 4.....	77

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con dispositivo del 12.05.2021 l'illustrissimo Sig. Giudice Delegato Dott. Francesco ALTERIO, cui è successivamente subentrata l'illustrissima Dott.ssa Giada RUTILI, autorizzava il Curatore Dott. Roberto DESSY a nominare il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, quale consulente tecnico del Fallimento n° 6/2021 – CO.AR. S.r.l.

L'incarico ha ad oggetto i seguenti quesiti:

A) accerti il CTU previe idonee verifiche e visure ipocatastali la reale e attuale consistenza patrimoniale di pertinenza della società CO.AR. S.r.l.

Per gli immobili di proprietà:

- a) *la natura del bene, esitabilità dello stesso alla luce della attuale posizione catastale e trascrizione nei Registri Immobiliari;*
- b) *la sussistenza e la consistenza catastale e reale di tutti gli immobili di pertinenza della fallita Società sia in proprietà intera che in quota parte; la esistenza di ipoteche, pignoramenti, trascrizioni di qualsiasi genere, di vincoli, servitù, usufrutti, abitazione e altro etc..*

In definitiva, dovendo accertare il Perito, o completare la sua perizia relativamente al valore di mercato attuale di ciascun immobile, completi o accerti:

- *le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli e non, concernenti gli stessi immobili, lo storico catastale con commento. il possesso attuale degli stessi, l'esistenza di preliminari trascritti;*
- *le vendite immobiliari della Società e comunque i trasferimenti a qualunque titolo posti in essere nei due anni anteriori alla data di fallimento ed accerti inoltre per gli immobili alienati nel biennio anteriore, la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;*
- *quali beni non siano stati venduti e quali di questi risultano da formalizzare (per questi ultimi si rendono necessari gli stessi dati richiesti con tale istanza) a norma di legge.*

Completati il Perito la Sua stima con relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più opportuni ai fini del miglior espletamento dell'incarico, nonché con il certificato storico catastale relativo agli immobili di cui si tratta con un certificato di destinazione urbanistica dei terreni, nonché certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari relativi alle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il fallito e i loro danti causa per il ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento per ciascuno degli immobili di loro proprietà;

Accerti, infine, il Perito, le eventuali difformità di costruzione e comunque ogni e

qualsiasi eventuale abuso edilizio che possa formare oggetto di sanatoria a mente della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, predisponendo la correlativa documentazione a corredo della domanda di sanatoria.

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

- se i fabbricati siano stati edificati conformi alla licenza o concessione rilasciata indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
- nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della Legge 6.8.87 N. 765 ma prima della entrata in vigore della Legge 28.2.1985 N. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della Legge N. 47/85;
- se nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85;

Determini il C.T.U., in definitiva, il valore commerciale degli immobili di pertinenza tutti delle procedure, chiarendo peraltro:

1. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti e se gli stessi potranno essere venduti;
2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria e se gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

B) per i lavori in corso per appalto o diretti (smaltimento rifiuti, ripristino ambientale, ripristino contro inquinamento, etc.):

Proceda il Perito a valutare l'eventuale stato di consistenza dei lavori al fine di quantificare eventuali debiti della procedura nei confronti di terze imprese appaltanti per lavori effettuati, decimi interessi, al netto di eventuali danni e more, completi gli eventuali stati di avanzamento lavori, al fine di agevolare gli incassi, determinando l'importo da assoggettare a IVA eventuale.

Controlli la sussistenza eventuale di cantieri aperti anche per ripristino ambientale e determini lo stato attuale dei cantieri e se del caso la posa in essere immediata di tutti quegli accorgimenti atti a far venire meno eventuali rischi di danni a carico del Fallimento, secondo la legge sulla sicurezza dei cantieri con spese tutte a carico della procedura, determinando inoltre il costo eventuale e le modalità per il ripristino ambientale (contro l'inquinamento, etc.);

Predisponga inoltre il CTU, qualora di necessità ai fini della successiva alienazione, il certificato APE relativo agli immobili.

C) Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II., qualora a quest'ultimo adempimento non abbiano già provveduto i curatori.

D) Verifichi eventuali problematiche sussistenti, secondo attuale normativa sulla sicurezza e operi di conseguenza al fine di evitare rischi e/o danni a carico della procedura.

E) Verifichi la sussistenza di eventuali vincoli relativi agli immobili anche nei confronti di Consorzi Industriali o di bonifica fornendo ogni informativa al riguardo.

F) Verifichi il CTU la sussistenza di rifiuti speciali negli immobili e nelle aree di pertinenza del fallimento fornendo ogni informativa al riguardo.

Determini inoltre il valore di ogni quant'altro bene che sia intestato alla Società compresi attrezzature, macchinari, mobili e automezzi previa loro individuazione preliminare all'inventariazione.

In considerazione della diversificazione tipologica e logistica dei beni immobili residuati in capo alla fallita società, costituiti da terreni edificabili a destinazione industriale, artigianale e commerciale, capannoni industriali (in corso di costruzione), appartamenti e posti auto, depositi e locali commerciali, tenuto conto delle complesse problematiche urbanistiche e di liceità edilizia, per consentire alla Curatela una più agevole attività di alienazione, si è proceduto a redigere perizie di stima distinte per siti e beni omogenei.

La presente **Consulenza tecnica n° 4** riguarda la determinazione del valore commerciale dei seguenti immobili siti in **Tortolì (NU), via Mameli n. 26**, facenti parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e/o connesso alla residenza:

1. **appartamento piano terra** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 9**
2. **appartamento piano quarto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 50 (A)**
3. **appartamento piano quarto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 50 (B)**
4. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 19**
5. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 20**
6. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 23**
7. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 24**
8. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 25**
9. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 26**
10. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 27**
11. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 28**
12. **posto auto scoperto** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 54**
13. **deposito interrato** in C. F. foglio 10, mappale 362, **sub. 52**

2 OPERAZIONI PERITALI



Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata un'ispezione nominativa, estesa alle Conservatorie di Nuoro e Cagliari, estraendo l'elenco delle formalità riferibili alla fallita società e acquisendo le relative note di trascrizione (**Ail. 3**). È stata poi effettuata una ricostruzione della provenienza e dei gravami attualmente sussistenti sui beni immobili residuati, estesa ad un lasso temporale maggiore del ventennio.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali storiche, l'elenco dei subalterni e l'estratto di mappa (**Ail. 4**), le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (**Ail. 5**).

In data 17.06.2021, 01.07.2021 e 24.04.2023, sono stati effettuati i sopralluoghi negli immobili e nel maggiore fabbricato, procedendo ad un rilievo dimensionale (planimetrie in **Ail. 1**) e fotografico (**Ail. 2**) e alla rilevazione delle caratteristiche tipologiche, costruttive, impiantistiche, dello stato manutentivo e dell'attuale uso e possesso.

Presso il Comune di Tortolì è stato effettuato un accesso agli atti ed acquisite, in copia semplice, le documentazioni relative ai titoli edilizi rilasciati per la costruzione del fabbricato (**Ail. 6**). È stata poi effettuata la comparazione (ancora **Ail. 6**) tra lo stato rilevato e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio, valutando conseguentemente lo stato di liceità edilizia degli immobili anche in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (**Ail. 7**). Laddove sussistenti difformità, sono state individuate e indicate le attività da svolgere per la regolarizzazione/sanatoria degli immobili, così da ricondurre gli stessi ad uno stato di liceità edilizia, stimando i relativi costi e predisponendo, laddove necessario, gli elaborati grafici (**Ail. 9**) rappresentativi degli immobili stessi ricondotti ad uno stato di conformità edilizia anche funzionale all'acquisizione dell'agibilità.

Medesima comparazione è stata effettuata, per ciascun immobile, tra lo stato rilevato e quello rappresentato nelle planimetrie catastali (ancora **Ail. 5**) e, anche in questo caso, laddove sussistenti difformità, sono state indicate le attività da svolgere per conformizzare gli immobili e sono stati determinati i costi da sostenere. Tali attività dovranno ovviamente essere conseguenti e coerenti a quelle da eseguirsi per la riconduzione degli immobili ad uno stato di liceità edilizia.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare, dal sito *BorsinoimmobiliarePro*, dal sito *Immobiliare.it* e quelli relativi ad offerte e atti di compravendita relativi a immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima (c.d. *comparabili*). Le documentazioni relative all'indagine di mercato sono riprodotte nell'**Ail. 8**.



3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Identificazione e localizzazione

Il complesso immobiliare di via Mameli n. 26, denominato anche “*Villa Danieli*” è localizzato nel centro di Tortolì (NU), importante paese dell'Ogliastra, distante circa 140 km da Cagliari (distanza determinata dal Municipio del capoluogo, in via Roma).

Per raggiungerlo, percorsa interamente la viabilità del Poetto (Lungomare Saline) e la SS 554 fino all'innesto con la “vecchia” SS125, la si percorre innestandosi nella “nuova” SS125 (SS125var) seguendo le indicazioni per Tortolì fino all'uscita di *Tortolì - Lido di Orri* (km 138+500), dove si svolta entrando così nella via Garibaldi.

La via Garibaldi la si percorre per circa 2,3 km superando una rotonda e proseguendo diritti fino al semaforo sul ponte (incrocio via Poddeddu - via della Lavandaia). Da tale incrocio si entra nel centro abitato dove, dopo circa 125 metri, si arriva all'incrocio tra la via Gialetto (sulla sinistra), la via Caprera (sulla destra) e la via Cavallotti (sulla destra, secondo incrocio), svoltando in quest'ultima da percorrere poi per circa 85 metri svoltando poi ancora a destra nella via Mameli, nella quale sulla destra si rileva l'ingresso principale (pedonale e carrabile) del complesso. Si osserva che non è presente la targhetta toponomastica con il numero civico “26”. In realtà i numeri civici, seguendo la numerazione precedente, dovrebbero essere differenziati in **n. 26 per l'ingresso pedonale** e **n. 26A per l'ingresso carrabile**.

Sulla via Cavallotti è presente un secondo ingresso, differenziato anch'esso tra pedonale e carrabile. Anche in questo caso non sono presenti i numeri civici e, seguendo la numerazione precedente, dovrebbero essere: **n. 18 per l'ingresso carrabile** e **n. 18A per l'ingresso pedonale**.

L'area urbana, centrale, è intensamente edificata, e risulta a distanza di circa 150 metri (in linea d'aria) dal Municipio e dalla importante strada via Monsignor Virgilio.

La zona è dotata di esercizi commerciali e servizi.

In **Al. 2.15** foto aeree estratte dal sito *Google Earth* utili per localizzare sul territorio la zona di interesse.

*

3.2 Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato

Il complesso immobiliare è costituito da unità immobiliari destinate alla residenza e usi connessi (studi professionali), edificate “a schiera” e “a torre”, formanti un corpo unico distinto in due “scale” che chiameremo “Nord” e “Sud”, con relativi ascensori, risultanti rispettivamente sulla destra e sulla sinistra entrando nell'area cortilizia principale prospiciente la via Mameli. Il lotto urbanistico è localizzato in un'area compresa tra la

via Mameli (a Est), la via Cavallotti (a Nord), un lotto libero ed altri edificati sulla via Milazzo (a Sud) e con altri lotti edificati sul lato Ovest (restrostante alla via Mameli).

Il corpo di fabbrica è stato edificato in distacco dai confini, ad eccezione del lato Sud nel quale l'edificio risulta in aderenza.

Il fabbricato è distribuito su cinque livelli di piano fuori terra, oltre ad un deposito interrato (con accesso da una botola presente nell'area cortilizia posteriore), ed è dotato di un'area esterna che lo contorna sui lati liberi, destinata in parte a parcheggio e in parte ad area di accesso alle due scale. Tale area si sviluppa in due settori: il primo sul lato Est prospiciente la via Mameli e il secondo sui lati Nord (laterale, prospiciente la via Cavallotti) e Ovest (retrostante). I due settori sono accessibili distintamente dalla via Mameli e dalla via Cavallotti e sono internamente collegati tra loro da un camminamento pedonale che si sviluppa sul lato Est del lotto, in corrispondenza del confine con il mappale 1475. Le aree parcheggio sono entrambe pavimentate in conglomerato cementizio, mentre l'area di accesso comune alle due scale (prospiciente la via Mameli) e il camminamento pedonale sono pavimentate in piastrelle tipo cotto. Nell'area di accesso alle due scale sono presenti due aiuole piantumate con essenze della macchia mediterranea.

Sulla via Mameli sono presenti un cancello carrabile e un cancelletto pedonale, entrambi realizzati in ferro lavorato zincato, con parte bassa cieca e superiormente a maglie verticali aperte. L'accesso carrabile è del tipo scorrevole su guida a terra, a movimentazione elettrificata, mentre il cancelletto pedonale è ad un'anta girevole, anch'essa con apertura automatica. Nella parte muraria della recinzione, tra i due cancelli, è presente il citofono. Il lato di confine sulla via Mameli (Est) è materializzato in muratura di blocchetti intonacata e tinteggiata con soprastante recinzione metallica in ferro zincato, a maglie aperte, della stessa tipologia dei due cancelli.

Sulla via Cavallotti sono presenti un cancello carrabile e un cancelletto pedonale della medesima tipologia e dimensione di quelli già descritti. Nella parte muraria della recinzione, tra i due cancelli, è presente il citofono. Il lato di confine sulla via Cavallotti (Nord) è materializzato in muratura di blocchetti intonacata e tinteggiata con soprastante finitura in tegole laterizie a coppo curvo. Dall'accesso sulla via Cavallotti si accede alle parti laterale e posteriore dell'area esterna, nella quale sono localizzati la maggior parte dei posti auto, tra cui quelli in capo al Fallimento.

L'area esterna è dotata di un sistema di raccolta delle acque meteoriche con pozzetti dotati di griglie, il tutto collegato alle reti pubbliche.

I confini del lotto urbanistico, identificato al Catasto Terreni con il mappale 362 del foglio 32, in senso orario sono i seguenti (estratto di mappa in **All. 5.15**):

- a Sud Est con la via Mameli e il mappale 1475;

- a Nord Est con la via Cavallotti e i mappali 1480, 1479, 355 e 3425;
- a Nord Ovest con i mappali 3425, 3994, 360 e 4050;
- a Sud Ovest con i mappali 1476, 1477, 1478 e 1391.

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

La copertura è differenziata in falde inclinate contrapposte rivestite con manto in tegole laterizie a coppo curvo e parti in lastrici solari e terrazze di pertinenza delle unità all'ultimo piano.

I tamponamenti e i muri divisorii (spessori 30 cm / 25 cm / 20 cm compreso intonaco) e le tramezzature (spessore 10 cm compreso intonaco) sono in muratura laterizia.

Le pareti esterne, intonacate con finitura a frattazzo e tinteggiate con colori delle terre, si presentano in uno stato manutentivo buono.

Le finiture architettoniche sono di buon pregio. Si segnalano le cornici in risalto nelle aperture, gli sportelloni in legno a lamelle, le ringhiere in ferro lavorato e le tettoie in legno.

Le due scale sono dotate di ascensore e corpi scala interni con rampe rivestite (pedate, alzate e pianerottoli) in pietra naturale (*Biancone*) levigata, dotati di ringhiere in ferro lavorato a maglie aperte, senza corrimano, verniciate con smalto oleosintetico satinato con effetto anticato.

In **All. 2.14** le foto degli esterni, delle aree al contorno e del vano scala.

*

3.3 Descrizione degli immobili

3.3.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 9

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

L'immobile è un **appartamento** localizzato al **piano terra** del corpo Nord, con ingresso diretto e indipendente dall'area cortilizia con accesso dalla via Cavallotti n. 18A.

Confina per due lati (Nord e Ovest) con l'area cortilizia comune (sub. 35), a Ovest con l'altro appartamento al piano (sub. 8), a Sud con il vano scala (sub. 36) e a Est con l'altro appartamento al piano (sub. 56).

L'appartamento, che non ha accesso dal vano scala, è costituito da un *Soggiorno con angolo cottura* (43,17 mq) con *Veranda* (3,92 mq), *Bagno* (5,67 mq), *Camera 1* (singola - 9,36 mq) e *Camera 2* (doppia - 14,50 mq).

Da rilevare che il vano *Soggiorno con angolo cottura* ha una forma distinta in tre settori di cui uno costituente, di fatto, il disimpegno della zona notte, ma privo di porta interna divisoria. Anche il settore *Angolo Cottura* è collegato al *Soggiorno* in quanto l'apertura

costituita dal tramezzo realizzato perpendicolarmente alla muratura divisoria con l'adiacente sub. 56 è priva di infisso interno.

Le altezze interne variano da 2,92 m a 2,94 m, ad eccezione di alcuni tratti corrispondenti a strutture e/o falsi travi, nei quali l'altezza è ribassata a 2,68/2,69 m.

Pareti e soffitti interni sono intonacati con premiscelato con finitura a fratazzo fine e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione è passante, in gres ceramico smaltato di formato quadrato, posato in diagonale, dotato di battiscopa ceramico.

Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite (altezza 1,80 m) con piastrelle in gres anticato formato quadrato, posate in diagonale.

Le pareti del *bagno* sono rivestite (altezza 2,20 m) con piastrelle in gres anticato di formato rettangolare posate diritte, con fascia di decoro intermedia, altra piastrella in gres anticato posata in diagonale e fascia di decoro superiore.

Gli infissi esterni (tre finestre e due portefinestre) sono in legno con vetrocamera, dotati di sportelloni con alette orientabili e zanzariere e hanno le seguenti dimensioni (tra parentesi la superficie aeroilluminante): portefinestre *Soggiorno* n. 2x0,89x2,15 m (3,83 mq), finestra *Soggiorno* (zona angolo cottura) 0,44x1,33 m (0,59 mq), finestra *Camera 1* 1,06x1,34 m (1,42 mq), finestra *Bagno* 0,66x1,35 (0,89 mq), finestra *Camera 2* 1,27x1,33 m (1,69 mq). Tutte le aperture sono dotate di soglie e davanzali in pietra naturale. L'ingresso è rialzato rispetto alla quota della pavimentazione dell'area cortilizia di 32 cm tramite due gradini di raccordo aventi pedata e alzata in pietra naturale (*Biancone*), mentre la pavimentazione della *Veranda* è in campigiane simil cotto.

Gli infissi interni sono ad anta girevole, in legno tamburato liscio con riquadri, maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di lavabo a incasso, bidet e WC (con cassetta ad incasso) in vetrochina e vasca/doccia in metalcristallo entro muratura rivestita e con box in policarbonato. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina, impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadretto dotato di interruttore magnetotermico differenziale;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- impianto di termocondizionamento con pompe di calore aria-aria;
- impianto citofonico.

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **discreto**.

Consistenza

appartamento superficie netta	mq	72,70
appartamento superficie lorda	mq	83,57
superficie netta <i>veranda</i>	mq	3,92

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Sig.ra

*

3.3.2 Immobile n. 2 – appartamento piano quarto – sub 50 (A)

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

L'immobile è un **appartamento** localizzato al piano quarto della palazzina scala Nord, con accesso dall'area cortilizia prospettante l'ingresso dalla via Mameli n. 26.

Risulta a Nord rispetto al corpo del vano scala.

Confina a Sud con il vano scala (sub. 36) e con l'altro appartamento al piano (sub 50B), mentre sugli altri lati è libero.

L'appartamento è costituito da un *Soggiorno con angolo cottura* (28,42 mq) con *Terrazza 1* (18,52 mq) e *Terrazza 2* (18,62 mq), *Bagno 1* (5,13 mq), *Camera 1* (singola - 8,88 mq) e *Camera 2* (singola - 12,10 mq) con *Terrazza 3* (36,37 mq), *Bagno 2* (7,18 mq). Il *Bagno 2* risulta sopra quota rispetto al resto dell'appartamento ed è ad esso collegato tramite una rampa di scale interna (2,50 mq).

Da rilevare che il vano *Soggiorno con angolo cottura* ha una forma distinta in due settori di cui uno costituente il *Soggiorno con angolo cottura* e un altro è di fatto il *disimpegno* della zona notte, ma privo di porta interna nell'apertura di collegamento.

In conseguenza dell'inclinazione delle falde della copertura le altezze interne variano:

Soggiorno (zona soggiorno angolo cottura) - $h_{\min}$ 2,32 m / $h_{\max}$ 3,17 / h_{med} 2,75 m

Soggiorno (zona disimpegno) - $h_{\min}$ 2,34 m / $h_{\max}$ 2,59 / h_{med} 2,47 m

Camera 1 - $h_{\min}$ 2,32 m / $h_{\max}$ 3,17 / h_{med} 2,75 m

Camera 2 - $h_{\min}$ 2,38 m / $h_{\max}$ 3,15 / h_{med} 2,77 m

Bagno 1 - $h_{\min}$ 2,32 m / $h_{\max}$ 2,74 / h_{med} 2,53 m

Bagno 2 - $h_{\min}$ 1,79 m / $h_{\max}$ 2,11 / h_{med} 1,95 m

Pareti e soffitti interni sono intonacati con premiscelato, finitura a fratazzo fine e tinteggiatura con idropittura.

La pavimentazione è passante per tutto l'appartamento, in parquet a listoni essenza rovere, posato in diagonale, dotato di battiscopa ligneo di medesima essenza. Stessa pavimentazione è stata posata nel *Bagno 2*. La scala di raccordo tra disimpegno e *Bagno 2* è pavimentata in legno essenza *iroko*, con alzate rasate con *monocotto*, tinteggiate e dotate di illuminazione dei gradini.

Le pareti dell'*angolo cottura* sono rivestite nell'infrapensili con piastrelle in monocottura liscia smaltata, formato quadrato, posate diritte.

Le pareti del *Bagno 1* (1,80 m) e del *Bagno 2* (a scendere dall'altezza di 2,00 m) sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato formato rettangolare, di due tipologie cromatiche, posate diritte.

Gli infissi esterni (due finestre, tre portefinestre e un *velux*) sono in legno con vetrocamera, dotati (ad eccezione del *velux*) di sportelloni con alette orientabili e hanno le seguenti dimensioni (tra parentesi la superficie aeroilluminante garantita dagli infissi): portefinestre *Soggiorno* n. 2x1,27x2,12 m (5,38 mq), finestra *Camera 1* 1,08x1,18 m (1,27 mq), finestra *Bagno 1* 1,00x1,19 (1,19 mq), portafinestra *Camera 2* 1,27x2,12 m (2,69 mq), *velux Bagno 2* 0,57x0,95 m (0,54 mq).

Le aperture sono dotate di soglie e davanzali in pietra naturale.

L'ingresso è protetto da un portoncino caposcala a pannellatura liscia, con chiusura blindata a passanti laterali.

Gli infissi interni sono tutti ad anta girevole, in legno tamburato liscio, maniglie commerciali.

Il *Bagno 1* è dotato di lavabo, bidet e WC (con cassetta ad incasso) e piatto doccia in vetrochina, quest'ultimo con box in vetro con apertura ad angolo. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale.

Il *Bagno 2* è dotato di lavabo con mobiletto, bidet e WC (con cassetta ad incasso) e piatto doccia in vetrochina, quest'ultimo con box in vetro con solo lato fisso ed ingresso libero. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina, impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadretto dotato di interruttore magnetotermico differenziale;
- impianto di termocondizionamento a pompa di calore con unità singole prive di unità esterna (in ogni vano tranne nei due bagni);
- impianto a gas con caldaia installata nella terrazza comune al pianerottolo;
- impianto citofonico.

Nel soggiorno è presente un caminetto in muratura la cui canna fumaria, anch'essa in muratura, emerge dalla copertura dell'edificio.

Le terrazze sono pavimentate con campigiane simil cotto, formato quadrato, posate diritte, con battiscopa di similare fattura. I parapetti sono in muratura intonacata, sormontati da coppelle in cotto. In tutte e tre le terrazze è presente un impianto elettrico e di illuminazione.

Nella *Terrazza 3* si rileva un infisso posizionato sulla parete di tamponamento in corrispondenza del *Bagno 1* la cui apertura, però, è stata murata sul filo interno.

L'intero sviluppo delle terrazze è contornato da una canale di raccolta delle acque meteoriche, superiormente impermeabilizzata con guaina bituminosa, collegata a discendenti installati sul prospetto della palazzina.

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **buono**.

Consistenza

superficie netta appartamento (NB - escluso <i>Bagno 2</i> e scale)	mq	54,53
superficie lorda appartamento (NB - escluso <i>Bagno 2</i> e scale)	mq	65,94
superficie <i>Bagno 2</i> e scale	mq	9,68
superficie <i>terrazze</i>	mq	73,51

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Sig.ra che lo **detiene** in virtù di **comodato oneroso** da parte del Fallimento. L'immobile è rilasciabile a semplice richiesta.

*

3.3.3 Immobile n. 3 – appartamento piano quarto – sub 50 (B)

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

L'immobile è un **appartamento** localizzato al piano quarto della palazzina scala Nord, con accesso dall'area cortilizia prospettante l'ingresso dalla via Mameli n. 26.

Risulta a Sud rispetto al corpo del vano scala.

Confina a Nord con il vano scala (sub. 36) e con l'altro appartamento al piano (sub 50A), mentre sugli altri lati è libero.

L'appartamento è costituito da un *Soggiorno con angolo cottura* (26,98 mq) con *Terrazza 1* (63,86 mq), *Camera* (doppia - 14,43 mq), *Bagno* (3,92 mq) con *Balcone* (5,42 mq).

In conseguenza dell'inclinazione delle falde della copertura le altezze interne variano:

Soggiorno - $h_{\min}$ 2,32-2,61 m / $h_{\max}$ 2,95 / h_{medp} 2,67 m

Camera - $h_{\min}$ 2,32 m / $h_{\max}$ 3,16 / h_{med} 2,74 m

Bagno - $h_{\min}$ 2,39-2,62 m / $h_{\max}$ 2,61 / h_{med} 2,56 m

Pareti e soffitti interni sono intonacati con premiscelato con finitura a fratazzo fine e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione è passante per tutto l'appartamento, in parquet a listoni essenza *rovere*, posato in diagonale, dotato di battiscopa ligneo di medesima essenza.

Le pareti dell'*angolo cottura* non sono rivestite e sono evidenti i residui di una precedente installazione di pensili e degli allacci idrici e del gas.

Le pareti del *Bagno* (2,00 m) sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato formato rettangolare, di due tipologie cromatiche, posate diritte.

Gli infissi esterni (due finestre e tre portefinestre) sono in legno con vetrocamera, dotati di sportelloni con alette orientabili e hanno le seguenti dimensioni (tra parentesi la

superficie aeroilluminante garantita dagli infissi): portefinestre *Soggiorno* n. 2x1,27x2,12 m (5,38 mq), finestra *Soggiorno* 1,46x1,18 m (1,72 mq), portafinestra *Bagno* 1,14x2,05 (2,34 mq), finestra *Camera* 1,07x1,19 m (1,27 mq).

Le aperture sono dotate di soglie e davanzali in pietra naturale.

L'ingresso è protetto da un portoncino caposcala a pannellatura liscia, con chiusura blindata a passanti laterali.

Gli infissi interni sono tutti ad anta girevole, in legno tamburato liscio, maniglie commerciali.

Il *Bagno* è dotato di lavabo, bidet e WC (con cassetta ad incasso) e piatto doccia in vetrochina, quest'ultimo con box in vetro con apertura frontale. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina, impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadretto dotato di interruttore magnetotermico differenziale;
- impianto a gas con caldaia installata nella terrazza comune al pianerottolo;
- impianto citofonico.

Esiste una predisposizione muraria per un impianto di termocondizionamento aria aria senza unità esterne.

Nel soggiorno è presente un caminetto in muratura la cui canna fumaria, anch'essa in muratura, emerge dalla copertura dell'edificio.

Le terrazze sono pavimentate con campigiane simil cotto, formato quadrato, posate dritte, con battiscopa di similare fattura. I parapetti sono in muratura intonacata e sormontati da coppelle in cotto. Nella *Terrazza* è presente un impianto elettrico e di illuminazione.

L'intero sviluppo della *Terrazza* è contornato da una canala di raccolta delle acque meteoriche, superiormente impermeabilizzata con guaina bituminosa, collegata a discendenti installati sul prospetto della palazzina.

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **buono**.

Consistenza

superficie netta	mq	45,33
appartamento superficie lorda	mq	54,97
superficie <i>terrazza</i>	mq	63,86
superficie <i>balcone</i>	mq	5,42

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

*

3.3.4 Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 19

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.4**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto è il penultimo della quarta serie di stalli sulla destra e risulta avere tre lati liberi e il quarto, in testata, in aderenza al muro divisorio con altre proprietà sul lato Nord Ovest (mappali 360 e 3994). Risulta altresì confinante, in aderenza, con il posto auto scoperto sub. 18 sul lato Sud Ovest, con il posto auto sub. 20 (facente parte del compendio fallimentare, Immobile n. 5) sul lato Nord Est, e su area di manovra comune (sub. 35) sul lato Sud Est. La segnaletica orizzontale presente è degradata e non chiaramente definita. La larghezza del posto auto (stallo) si è ricavata dividendo la larghezza del settore (17,45 m) per il numero dei posti auto ivi indicati (sette), secondo il seguente calcolo:

lunghezza 17,45 m

stalli 7

larghezza posto auto = $17,45 / 7 = 2,49$ m

La lunghezza utile, segnata a terra, tenendo conto della profondità del muro laterale (5,92 m), è di 5,20 m. Il posto auto ha dunque forma rettangolare dimensioni 2,49x5,20 m ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato).

Tale determinazione delle superfici è valida per i quattro posti auto di pertinenza del Fallimento ricadenti nella quarta serie di stalli: subalterni 19, 20, 23 e 24.

Consistenza

Superficie (2,49x5,20) mq 12,95

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**. Sul muro vi è una targhetta con la scritta *P POSTO AUTO COAR.*

*

3.3.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 20

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.5**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto è il terzultimo della quarta serie di stalli sulla destra e risulta avere tre lati liberi e il quarto, in testata, in aderenza al muro divisorio con altre proprietà sul lato Nord Ovest (mappali 360 e 3994). Risulta altresì confinante, in aderenza, con il posto auto scoperto sub. 19 sul lato Sud Ovest (facente parte del compendio fallimentare, Immobile n. 4), con il posto auto sub. 21 sul lato Nord Est, e su area di manovra comune (sub. 35) sul lato Sud Est. La segnaletica orizzontale

presente è degradata e non chiaramente definita. Il posto auto ha forma rettangolare dimensioni 2,49x5,20 m ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato).

Consistenza

superficie mq 12,95

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**. Sul muro vi è una targhetta con la scritta *P POSTO AUTO COAR.*

*

3.3.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 23

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.6**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto è il secondo della quarta serie di stalli sulla destra e risulta avere tre lati liberi e il quarto, in testata, in aderenza al muro divisorio con altre proprietà sul lato Nord Ovest (mappali 3994 e 3425). Risulta altresì confinante, in aderenza, con il posto auto scoperto sub. 22 sul lato Sud Ovest, con il posto auto sub. 24 sul lato Nord Est (facente parte del compendio fallimentare, Immobile n. 7), e su area di manovra comune (sub. 35) sul lato Sud Est. La segnaletica orizzontale presente è degradata e non chiaramente definita. Il posto auto ha forma rettangolare dimensioni 2,49x5,20 m ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato).

Consistenza

superficie mq 12,95

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**. Sul muro vi è una targhetta con la scritta *P POSTO AUTO*

*

3.3.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 24

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.7**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto è il primo della quarta serie di stalli sulla destra e risulta avere tre lati liberi e il quarto, in testata, in aderenza al muro divisorio con altre proprietà sul lato Nord Ovest (mappali 3994 e 3425). Risulta altresì confinante, in aderenza, con il posto auto scoperto sub. 23 sul lato Sud Ovest (facente parte del compendio fallimentare, Immobile n. 6) e su area di manovra comune (sub. 35) sul lato Sud Est. Sul lato Nord Est risulta in distacco di circa 90 cm dalla muratura del fabbricato edificato sul mappale 355 e sul fabbricato costituente il sub. 1. La segnaletica orizzontale presente è degradata e non chiaramente definita. Il posto auto

ha forma rettangolare dimensioni 2,49x5,20 m ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato).

Consistenza

superficie mq 12,95

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**. Sul muro vi è una targhetta con la scritta *P POSTO AUTO*

*

3.3.8 Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 25

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.8**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto costituisce il terzo gruppo di stalli sulla destra e risulta avere due lati liberi sullo spazio di manovra comune (sub. 35) mentre gli altri due lati, in testata e sulla sinistra, risultano in aderenza al muro divisorio con altre proprietà: sul lato Nord Ovest con il fabbricato costituente il sub 1 facente parte del complesso e sul lato Nord Est con i mappali 355 e 356. Il posto auto, tracciato con segnaletica orizzontale degradata, ha forma rettangolare dimensioni 2,51x5,20 m ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato).

Consistenza

superficie mq 13,05

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**. Sul muro vi è una targhetta con la scritta *P POSTO AUTO COAR.*

*

3.3.9 Immobile n. 9 – posto auto scoperto – sub 26

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.9**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto è il secondo della seconda serie di stalli sulla destra e risulta avere due lati liberi sullo spazio di manovra comune (sub. 35) mentre gli altri due lati, in testata e sulla sinistra, risultano in aderenza al muro divisorio con altre proprietà: sul lato Nord Ovest il mappale 355 e sul lato Nord Est con il mappale 356.

Si osserva che sul muro di confine con il mappale 355 è presente un'apertura pedonale che non compare nelle mappe catastali né, come vedremo, nel progetto approvato. Tale apertura non è ordinariamente fruibile quando lo stallo è impegnato da un'autovettura. Il posto auto, tracciato con segnaletica orizzontale degradata, ha forma rettangolare dimensioni 2,35x5,24 m ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato).

Consistenza

superficie

mq 12,31

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**. Sul muro vi è una targhetta con la scritta *P POSTO AUTO*

*

3.3.10 Immobile n. 10 – posto auto scoperto – sub 27

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.10**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto fa parte della prima serie di stalli in corrispondenza dell'ingresso dalla via Cavallotti e risulta essere quello sulla destra rispetto al cancello carrabile per chi entra nell'area cortilizia. La giacitura è inclinata con pendenza in discesa sulla direttrice Nord Ovest - Sud Est, ovvero guardando il posto auto frontalmente, da sinistra verso destra. Ha due lati liberi sullo spazio di manovra comune (sub. 35) mentre gli altri due lati, in testata e sulla destra, risultano in aderenza rispettivamente ai lati Nord Ovest (sviluppo del muro 3,68 m) e Nord Est con il mappale 1480. La segnaletica orizzontale a terra, di colore giallo estremamente degradata, appare relativa a stalli per motocicli. Il posto auto ha forma di losanga dimensioni 2,60x5,00 m ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato). Sullo spigolo del muro è presente un palo in ferro funzionale al sostegno di linee elettriche che, in quel punto, riduce la larghezza del posto auto. È presente, inoltre, una rastrelliera per biciclette.

Consistenza

superficie

mq 13,00

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero** da autovetture ma vi erano parcheggiate due biciclette.

*

3.3.11 Immobile n. 11 – posto auto scoperto – sub 28

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.11**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto fa parte della prima serie di stalli in corrispondenza dell'ingresso dalla via Cavallotti e risulta essere quello sulla sinistra rispetto al cancello carrabile per chi entra nell'area cortilizia. Ha due lati liberi sullo spazio di manovra comune (sub. 35) mentre gli altri due lati, sulla sinistra e in testata, risultano in aderenza alle recinzioni in muratura rispettivamente sulla pubblica via sul lato Nord Est e con la proprietà mappale 1475 sul lato Sud Est. La segnaletica orizzontale è

estremamente degradata. Il posto auto ha forma trapezia dimensioni: base minore 3,30 / base maggiore 4,91 m, altezza 2,78, ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato). La sua forma consente il parcheggio di sole autovetture fino a 3,30 m di lunghezza (mini e micro car) o di motociclette.

Consistenza

superficie

mq 11,41

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**.

*

3.3.12 Immobile n. 12 – posto auto scoperto – sub 54

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.12**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Il posto auto è il primo della seconda serie di stalli sulla destra e risulta avere tre lati liberi e il quarto, sul lato Nord Est, in aderenza al muro divisorio con altra proprietà (mappale 1480). Risulta altresì confinante, in aderenza, in testata sul lato Nord Ovest, con il posto auto scoperto sub. 26 (facente parte del compendio fallimentare, Immobile n. 9) e su area di manovra comune (sub. 35) sui lati Sud Ovest e Sud Est. La segnaletica orizzontale è estremamente degradata. Il posto auto ha forma rettangolare dimensioni 2,60x5,15 m ed è pavimentato con massetto cementizio carrabile (usurato).

Consistenza

superficie

mq 13,39

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**. Sul muro vi è una targhetta con la scritta *P POSTO AUTO COAR*.

*

3.3.13 Immobile n. 13 – deposito interrato – sub 52

(Planimetria di rilievo in **All. 1.5** e rilievi fotografici in **All. 2.13**)

L'immobile è un **deposito interrato** sito in Tortolì (NU), via Cavallotti 18.

È localizzato nell'area esterna posteriore di pertinenza del complesso immobiliare di via Mameli n. 16/16A. Trattasi di un volume interrato avente struttura in elevazione costituita da setti murari in conglomerato cementizio armato e copertura sempre in cemento armato (soletta), che funge da pavimentazione carrabile dell'area cortilizia accessibile dalla via Cavallotti.

Tale volume non è ordinariamente accessibile e l'ingresso avviene tramite una botola a due ante apribili verso l'alto, costituita da griglie in ferro, dalla quale ci si cala all'interno tramite una scala a pioli in ferro.

Viene utilizzata quale deposito per l'alloggiamento dei serbatoi di riserva idrica dei proprietari delle unità immobiliari del maggiore stabile.

Le finiture sono al rustico strutturale, compresa la pavimentazione costituita da una platea in calcestruzzo. La forma è parte rettangolare e parte trapezia.

Consistenza

superficie mq 40,29
Al momento del sopralluogo l'immobile è **occupato dalle riserve idriche dei condomini.**

4 IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA

In **All. 4.14** si produce l'*Elenco immobili* costituenti il maggiore complesso immobiliare.

4.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 9

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.1**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	9
categoria	A/2
classe	5
consistenza	4,5 vani
superficie catastale	83 mq - escluse aree scoperte 82 mq
rendita catastale	€ 348,61
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: T
intestati	CO.AR. s.r.l. 01129610919 proprietà 1000/1000

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

La visura è così annotata: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)*.

Dalla **ricostruzione dello storico** emerge che l'identificativo viene introdotto in data **13.09.2001** per *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/03/1986 protocollo n. 135167 in atti dal 13/09/2001 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1078.1/1986), intestato fin dal 12.03.1986* a

L'**originaria identificazione e intestazione** è la seguente:

foglio	10
mappale	362
subalterno	2
categoria	D/8
rendita catastale	€ 3.613,65 - £ 6.997.000
indirizzo	via MAMELI piano: T
intestati	proprietà 1000/1000

Dal **09.08.2002**, a seguito di **compravendita** per *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/08/2002 protocollo n. 151965 Voltura in atti dal 12/09/2002 Repertorio n.: 67209*

Rogante: CASTIGLIA Sede: TORTOLI` Registrazione: UR Sede: LANUSEI n: 234 del 27/08/2002 COMPRAVENDITA (n. 150701.1/2002), l'immobile viene acquisito dalla **CO.A.R. s.r.l.** e varia così l'intestato:

intestati **CO.AR. s.r.l.** 01129610919 proprietà 1000/1000

Dal **16.10.2002**, a seguito di *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2002 protocollo n. 177989 in atti dal 16/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9272.1/2002)*, varia così l'indirizzo:

indirizzo via GOFFREDO MAMELI piano: T

Dal **12.12.2002**, a seguito di *VARIAZIONE del 12/12/2002 protocollo n. 219016 in atti dal 12/12/2002 FRAZIONAMENTO (n. 14752.1/2002)*, variano così l'identificativo e l'indirizzo:

foglio 10

mappale 362

subalterno 4

categoria in corso di costruzione

indirizzo via MAMELI GOFFREDO n. SN piano: T

intestati **CO.AR. s.r.l.** 01129610919 proprietà 1000/1000

Dal **20.02.2004**, a seguito di *VARIAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022416 in atti dal 20/02/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 446.1/2004)*, varia così l'identificativo:

foglio 10

mappale 362

subalterno 9

categoria in corso di costruzione

indirizzo via MAMELI GOFFREDO SNC piano: T

intestati **CO.AR. s.r.l.** 01129610919 proprietà 1000/1000

Dal **16.06.2004**, a seguito di *ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/06/2004 protocollo n. NU0096727 in atti dal 16/06/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.4677.1/2004)*, varia così l'identificativo:

foglio 10

mappale 362

subalterno 9

categoria A/2

classe 5

consistenza 4,5 vani

rendita catastale € 348,61

indirizzo via MAMELI GOFFREDO SNC piano: T

intestati **CO.AR. s.r.l.** 01129610919 proprietà 1000/1000
Dal **16.06.2005**, a seguito di *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2005*
protocollo n. NU0065395 in atti dal 16/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
5810.1/2005), varia così l'identificativo:

foglio	10
mappale	362
subalterno	9
categoria	A/2
classe	5
consistenza	4,5 vani
rendita catastale	€ 348,61
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI SNC piano: T
intestati	CO.AR. s.r.l. 01129610919 proprietà 1000/1000

NB - non vengono modificati i dati di classamento e intestazione rispetto al 16.06.2004.
Successivamente, il **09.11.2015**, i dati di classamento e intestazione variano come
all'attualità con l'inserimento in visura dei dati di superficie.
La **planimetria catastale (All. 5.1)** è stata introdotta in data **16.06.2004** dal geom.
Roberto PILIA.

*

4.1.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono parzialmente **da rettificare**:

- la **superficie catastale**, determinata dallo scrivente sulla base del disposto di cui al D.P.R. 138/1998 - Allegato A, è di **85 mq** - **escluse aree scoperte 84 mq**; **NB** - di conseguenza varierà anche la rendita catastale.
- l'indirizzo è **via Cavallotti 18A**.

La planimetria **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.1**) si rilevano le seguenti difformità:

- il vano *DISIMPEGNO* e il vano *CUCINA* non esistono in quanto le relative aperture di collegamento con il vano *SOGGIORNO* sono prive di porta; conseguentemente la destinazione d'uso del vano è *Soggiorno con angolo cottura*;
- l'altezza interna (media) è di 2,93 m e non di 2,75 m;
- non risultano rappresentate le murature (un tramezzo e una mazzetta spess. 30 cm) realizzate nel vano *Soggiorno*.

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di visura, con conseguente variazione della rendita catastale.

Tale procedura, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate, dovrà però essere conseguente e coerente alle **attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile, descritte al successivo **capitolo 6**, che prevedono la realizzazione di opere interne al fine di poter conseguire l'**agibilità**.

*

4.2 Immobile n. 2 – appartamento piano quarto – sub 50 A

L'appartamento non è accatastato.

Attualmente risulta accatastato un lastrico solare così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.2**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	50
categoria	lastrico solare
consistenza	268 mq
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: 4
intestati	CO.AR. s.r.l. 01129610919 proprietà 1000/1000

L'attuale identificazione e intestazione derivano dal **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022447 in atti dal 20/02/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE.*

Non esiste planimetria catastale (**All. 5.2** - ricevuta di *planimetria non rilasciabile - planimetria non trovata*).

*

4.2.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

L'unità immobiliare è da **accatastare tramite procedura Docfa** da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate. Tale attività dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritta al successivo **capitolo 6**, funzionali all'ottenimento dell'**agibilità**.

*

4.3 Immobile n. 3 – appartamento piano quarto – sub 50 B

L'appartamento non è accatastato.

Attualmente risulta accatastato un lastrico solare così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.3**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	50
categoria	lastrico solare
consistenza	268 mq
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: 4
intestati	CO.AR. s.r.l. 01129610919 proprietà 1000/1000

L'attuale identificazione e intestazione derivano dal **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022447 in atti dal 20/02/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE.*

Non esiste planimetria catastale (ricevuta di *planimetria non rilasciabile - planimetria non trovata* in **All. 5.3**).

*

4.3.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

L'unità immobiliare è da **accatastare tramite procedura Docfa** da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate. Tale attività dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritta al successivo **capitolo 6**, funzionali all'ottenimento dell'**agibilità**.

*

4.4 Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 19

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.4**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	19
categoria	C/6
classe	1
consistenza	13 mq
superficie catastale	13 mq
rendita catastale	€ 19,47
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: T
intestati	CO.AR. s.r.l. 01129610919 proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022433 in atti dal 20/02/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 273.1/2004)*, con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **15.11.2004** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0163757 in atti dal 15/11/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 22433.1/2004)*.

La **planimetria catastale (All. 5.4)** è stata introdotta in data 20.02.2004 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.4.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono parzialmente da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.4**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha dimensioni 2,53x5,00 m (rilevate 2,49x5,20 m) per una superficie pari a 12,65 mq (rilevata 12,95 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma **SISTER** dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**.

*

4 .5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 20

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.5**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	20
categoria	C/6
classe	1
consistenza	13 mq
superficie catastale	13 mq
rendita catastale	€ 19,47

indirizzo

via GOFFREDO MAMELI snc piano: T

intestati

CO.AR. s.r.l.

01129610919

proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022433 in atti dal 20/02/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 273.1/2004)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **15.11.2004** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0163758 e n. NU0163759 in atti dal 15/11/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 22433.1/2004)*.

La **planimetria catastale (All. 5.5)** è stata introdotta in data 20.02.2004 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.5.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono parzialmente da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.5**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha dimensioni 2,53x5,00 m (rilevate 2,49x5,20 m) per una superficie pari a 12,65 mq (rilevata 12,95 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**.

*

4.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 23

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.6**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	23
categoria	C/6
classe	1
consistenza	13 mq

superficie catastale 13 mq
rendita catastale € 19,47
indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc piano: T
intestati **CO.AR. s.r.l.** 01129610919 proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022433 in atti dal 20/02/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 273.1/2004)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **21.02.2005** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2005 protocollo n. NU0020011 in atti dal 21/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2119.1/2005)*.

La **planimetria catastale (All. 5.6)** è stata introdotta in data 20.02.2004 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.6.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono parzialmente da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.6**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha dimensioni 2,53x5,00 m (rilevate 2,49x5,20 m) per una superficie pari a 12,65 mq (rilevata 12,95 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**.

*

4.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 24

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.7**):

foglio 10
mappale 362
subalterno 24
categoria C/6

classe	1	
consistenza	13 mq	
superficie catastale	13 mq	
rendita catastale	€ 19,47	
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: T	
intestati	CO.AR. s.r.l.	01129610919 proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022433 in atti dal 20/02/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 273.1/2004)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **21.02.2005** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2005 protocollo n. NU0020011 in atti dal 21/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2119.1/2005)*.

La **planimetria catastale (All. 5.7)** è stata introdotta in data 20.02.2004 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.7.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono parzialmente da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.7**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha dimensioni 2,53x5,00 m (rilevate 2,49x5,20 m) per una superficie pari a 12,65 mq (rilevata 12,95 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma **SISTER** dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**.

*

4.8 Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 25

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.8**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	25

categoria C/6
classe 1
consistenza 13 mq
superficie catastale 13 mq
rendita catastale € 19,47

indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc piano: T

intestati **CO.AR. s.r.l.** 01129610919 proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022433 in atti dal 20/02/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 273.1/2004)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **15.11.2004** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0163766 in atti dal 15/11/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 22433.1/2004)*.

La **planimetria catastale (All. 5.8)** è stata introdotta in data 20.02.2004 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.8.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono parzialmente da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.8**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha dimensioni 2,53x5,00 m (rilevate 2,51x5,20 m) per una superficie pari a 12,65 mq (rilevata 13,05 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**.

*

4.9 Immobile n. 9 – posto auto scoperto – sub 26

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.9**):

foglio 10
mappale 362

subalterno	26		
categoria	C/6		
classe	1		
consistenza	13 mq		
superficie catastale	13 mq		
rendita catastale	€ 19,47		
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: T		
intestati	CO.AR. s.r.l.	01129610919	proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022433 in atti dal 20/02/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 273.1/2004)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **15.11.2004** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0163767 in atti dal 15/11/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 22433.1/2004)*.

La **planimetria catastale (All. 5.9)** è stata introdotta in data 20.02.2004 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.9.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono parzialmente da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**;
- la superficie è di **12 mq**;
- la rendita catastale varierà di conseguenza.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.9**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha dimensioni 2,53x5,00 m (rilevate 2,35x5,24 m) per una superficie pari a 12,65 mq (rilevata 12,31 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma **SISTER** dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**, che prevedono la variazione della forma e delle dimensioni del posto auto.

*

4.10 Immobile n. 10 – posto auto scoperto – sub 27

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.10**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	27
categoria	C/6
classe	1
consistenza	13 mq
superficie catastale	13 mq
rendita catastale	€ 19,47
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: T
intestati	CO.AR. s.r.l. 01129610919 proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022433 in atti dal 20/02/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 273.1/2004)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **15.11.2004** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0163768 in atti dal 15/11/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 22433.1/2004)*.

La **planimetria catastale (All. 5.10)** è stata introdotta in data 20.02.2004 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.10.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono parzialmente da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.10**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha dimensioni 2,53x5,00 m (rilevate 2,60x5,00 m) per una superficie pari a 12,65 mq (rilevata 13,00 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al

successivo **capitolo 6**, che prevedono la variazione della forma e delle dimensioni del posto auto.

*

4 .11 Immobile n. 11 – posto auto scoperto – sub 28

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.11**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	28
categoria	C/6
classe	1
consistenza	14 mq
superficie catastale	14 mq
rendita catastale	€ 20,97

indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc piano: T

intestati **CO.AR. s.r.l.** 01129610919 proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **20.02.2004** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/02/2004 protocollo n. NU0022433 in atti dal 20/02/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 273.1/2004)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **15.11.2004** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE del 20/02/2004 protocollo n. NU0163769 in atti dal 15/11/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 22433.1/2004).*

La **planimetria catastale (All. 5.11)** è stata introdotta in data 20.02.2004 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.11.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**;
- la superficie è di **11 mq**
- la rendita catastale varierà di conseguenza.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.11**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha forma trapezia dimensioni 5,00/6,32x2,53 m (rilevate 3,30/4,91x2,78 m) per una superficie pari a 14,32 mq (rilevata 11,41 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**.

*

4.12 Immobile n. 12 – posto auto scoperto – sub 54

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.12**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	54
categoria	C/6
classe	1
consistenza	12 mq
superficie catastale	12 mq
rendita catastale	€ 17,97
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: T
intestati	CO.AR. s.r.l. 01129610919 proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **06.12.2005** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/12/2005 protocollo n. NU0123268 in atti dal 06/12/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 5658.1/2005)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **06.12.2006** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2006 protocollo n. NU0119600 in atti dal 06/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5254.1/2006)*.

La **planimetria catastale (All. 5.12)** è stata introdotta in data 06.12.2005 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.12.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**;
- la superficie è di **13 mq**
- la rendita catastale varierà di conseguenza.

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.12**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Dalla planimetria catastale il posto auto ha forma rettangolare dimensioni 2,53x4,47 m (rilevate 2,60x5,15 m) per una superficie pari a 11,31 mq (rilevata 13,39 mq).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**.

*

4.13 Immobile n. 13 – deposito interrato – sub 52

L'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU) (visura in **All. 4.13**):

foglio	10
mappale	362
subalterno	52
categoria	C/2
classe	2
consistenza	41 mq
superficie catastale	42 mq
rendita catastale	€ 76,23
indirizzo	via GOFFREDO MAMELI snc piano: T
intestati	CO.AR. s.r.l. 01129610919 proprietà 1000/1000

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

Dalla **ricostruzione dello storico** risulta che l'identificativo viene introdotto al Catasto Fabbricati in data **06.12.2005** come *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/12/2005 protocollo n. NU0123268 in atti dal 06/12/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 5658.1/2005)* con dati di classamento e intestazione come all'attualità.

In data **16.10.2006** i dati di accatastamento vengono confermati con *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2006 protocollo n. NU0098322 in atti dal 06/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4166.1/2006)*.

La **planimetria catastale (All. 5.13)** è stata introdotta in data 06.12.2005 dal geom. Roberto PILIA.

*

4.13.1 Comparazione stato catastale - stato attuale

I **dati di accatastamento** sono da rettificare:

- l'indirizzo è **via Cavallotti 18**;
- la superficie è di **40 mq**

La planimetria, come da comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.13**), **non è coerente** con lo stato attuale rilevato.

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile tramite procedura **Docfa**, da effettuarsi tramite professionista qualificato e abilitato ad operare sulla piattaforma **SISTER** dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà però essere **conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia** dell'immobile descritte al successivo **capitolo 6**.

5 PROVENIENZA E GRAVAMI

5.1 PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO

Nota di trascrizione a favore del **28.08.2002 (All. 3.1)**, in Nuoro a Reg. Gen. 10399, Reg. Part. 8390, **atto di compravendita** a rogito notaio Giuseppe CASTIGLIA del 09.08.2002, Rep. 67209, con il quale la signora _____ procuratrice speciale del signor _____, vende alla **CO.AR. s.r.l.** la **piena proprietà** del fabbricato in corso di costruzione sito in Tortolì (NU), via Mameli, distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 10, mappale 362, subalterno 2, categoria D/8, rendita catastale € 3.613,65**. Nell'atto si precisa che l'oggetto della vendita è *il diritto di piena proprietà sul fabbricato in corso di costruzione, sito in Comune di Tortolì, alla Via Mameli, senza n.c., oggi costituito dalla sola struttura portante del piano terra. L'immobile occupa una superficie complessiva di mq 700 circa e confina in un sol corpo con l'area scoperta costituita dalla residua consistenza del mappale già riportato nel N.C.T. al foglio 10, mappale 362, di originari mq 1.697, con proprietà aventi causa Cabras, la via Cavallotti e la detta Via, salvo altri.* Prezzo in atti € 276.883,07.

*

Nota di trascrizione contro del **08.01.2003 (All. 3.3)**, in Nuoro a Reg. Gen. 117, Reg. Part. 104, **atto di compravendita** a rogito notaio Giuseppe CASTIGLIA del 18.12.2002, Rep. 68875, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora _____ la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **studio professionale** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 3**.

*

Nota di trascrizione contro del **09.08.2005 (All. 3.4)**, in Nuoro a Reg. Gen. 8832, Reg. Part. 5989, **atto di compravendita** a rogito notaio Carmen CAPPELLINI del 01.08.2005, Rep. 25610, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora _____ la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 32**.

*

Nota di trascrizione contro del **16.01.2006 (All. 3.5)**, in Nuoro a Reg. Gen. 441, Reg. Part. 324, **atto di compravendita** a rogito notaio Carmen CAPPELLINI del 19.12.2005, Rep. 27296, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora _____

la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 6;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 11;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 12.

*

Nota di trascrizione contro del **16.01.2006 (All. 3.6)**, in Nuoro a Reg. Gen. 442, Reg. Part. 325, **atto di compravendita** a rogito notaio Carmen CAPPELLINI del 19.12.2005, Rep. 27297, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 51;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 31.

*

Nota di trascrizione contro del **16.01.2006 (All. 3.7)**, in Nuoro a Reg. Gen. 443, Reg. Part. 326, **atto di compravendita** a rogito notaio Carmen CAPPELLINI del 19.12.2005, Rep. 27298, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende al signor la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 8;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 17.

*

Nota di trascrizione contro del **27.01.2006 (All. 3.8)**, in Nuoro a Reg. Gen. 777, Reg. Part. 530, **atto di compravendita** a rogito notaio Carmen CAPPELLINI del 29.12.2005, Rep. 27519, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 7;



- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 16**;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 13**.

*

Nota di trascrizione contro del **13.08.2007** (All. 3.9), in Nuoro a Reg. Gen. 10098, Reg. Part. 6798, **domanda giudiziale per accertamento diritti reali** atto Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lanusei del 05.06.2007, Rep. 923/2007, con il quale l'avv. BUSIO Efisio chiede la trascrizione del **diritto di proprietà** contro la **CO.AR. s.r.l.** a favore di _____, sui seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico, per le **quote** di seguito indicate:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 48** - proprietà per la quota di 1/1;
- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 49** - proprietà per la quota di 1/1;
- **lastrico solare** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 50** - proprietà per la quota di 2/3;
- **terreno** identificato al Catasto Terreni al foglio 10, **mappale 362, superficie 1.697 mq** - proprietà per la quota di 226,851/1000.

Con **Annotazione** n. 570 del **15.07.2014** (ancora All. 3.9) la domanda giudiziale viene **cancellata** sugli immobili:

- **lastrico solare** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 50** - proprietà per la quota di 2/3;
- **terreno** identificato al Catasto Terreni al foglio 10, **mappale 362, superficie 1.697 mq** - proprietà per la quota di 226,851/1000.

*

Nota di trascrizione contro del **14.03.2008** (All. 3.10), in Nuoro a Reg. Gen. 2758, Reg. Part. 1920, **atto di compravendita** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 06.02.2008, Rep. 49408, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora _____ la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 38**;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 30**.

*



Nota di trascrizione contro del **18.03.2008 (All. 3.11)**, in Nuoro a Reg. Gen. 2992, Reg. Part. 2034, **atto di compravendita** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 25.02.2008, Rep. 49520, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla società la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 42**;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 15**;
- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 44**;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 21**;
- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 46**;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 14**.

*

Nota di trascrizione contro del **25.06.2009 (All. 3.12)**, in Nuoro a Reg. Gen. 7115, Reg. Part. 5307, **atto di compravendita** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 01.06.2009, Rep. 51359, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende al signor _____ e alla signora _____ per la **quota di 1/2 della proprietà** e alla signora _____ per la **quota di 1/2 della proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **ufficio** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 41**.

L'atto è stato **rettificato e integrato** con trascrizione del 10.12.2019, Reg. Gen. 12719, Reg. Part. 10160 (**Nota di trascrizione contro** sempre in **All. 3.12**), **atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 18.11.2019, Rep. 60859 con la quale viene precisato che è incluso nella vendita anche il seguente immobile sito in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, **subalterno 29**.

*

Nota di trascrizione contro del **02.12.2009 (All. 3.13)**, in Nuoro a Reg. Gen. 13828, Reg. Part. 10147, **atto di compravendita** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 09.11.2009, Rep. 51810, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende al signor _____ la

nuda proprietà di 1/2, alla signora la nuda proprietà di 1/2 e alla signora
l'**usufrutto dell'intero** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli
senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 56;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 53.

*

Nota di trascrizione contro del **29.12.2011 (All. 3.14)**, in Nuoro a Reg. Gen. 13307, Reg. Part. 9849, **atto di compravendita** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 22.12.2011, Rep. 54361, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 47;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 57;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 18.

*

Nota di trascrizione contro del **29.12.2011 (All. 3.15)**, in Nuoro a Reg. Gen. 13308, Reg. Part. 9850, **atto di compravendita** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 22.12.2011, Rep. 54363, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 45;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 22.

*

Nota di trascrizione contro del **16.01.2012 (All. 3.16)**, in Nuoro a Reg. Gen. 497, Reg. Part. 426, **atto di compravendita** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 22.12.2011, Rep. 54362, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende alla signora la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 40;



- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 34.

*

Nota di trascrizione contro del **28.06.2012 (All. 3.17)**, in Nuoro a Reg. Gen. 5883, Reg. Part. 4830, a richiesta dell'Avv. Bruno PILIA viene trascritta la **Sentenza traslativa** emessa dal Tribunale di Lanusei (NU) in data 07.10.2008 Rep. 520 con il quale viene trasferito in capo al signor **il diritto di proprietà per l'intero** degli immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 48;
- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 49.

*

Nota di trascrizione a favore del **03.08.2012 (All. 3.18)**, in Nuoro a Reg. Gen. 7300, Reg. Part. 5988, a richiesta dell'Avv. Bruno PILIA, viene trascritto il **Verbale di pignoramento immobili** - atto giudiziario Tribunale di Lanusei (NU) del 14.07.2012 Rep. 197 con il quale **viene pignorato a favore della CO.AR. s.r.l.** e contro il signor **il diritto di proprietà per l'intero** degli immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 48;
- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 49.

*

Nota di trascrizione contro del **30.07.2013 (All. 3.19)**, in Nuoro a Reg. Gen. 7904, Reg. Part. 6561, **atto di compravendita** a rogito notaio Giovanni ROSETTI del 04.07.2013, Rep. 55776, con il quale la **CO.AR. s.r.l.** vende al signor la **quota di 1/2 della proprietà** e alla signora la **quota di 1/2 della proprietà** dei seguenti immobili siti in Tortolì (NU), via Goffredo Mameli senza numero civico:

- **abitazione** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 39;
- **posto auto** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 362, subalterno 33.



5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota di iscrizione contro del **28.08.2002 (All. 3.2)**, trascritta in Nuoro a Reg. Gen. 10382, Reg. Part. 1094, rogito notaio Giuseppe CASTIGLIA del 28.08.2002, Rep. 67207, **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo condizionato**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di £ 1.050.000,00, ipoteca per € 2.100.000,00, della durata di anni 15, a favore di BANCA CIS s.p.a., sul seguente immobile:

Unità negoziale n° 1

- **Immobile n. 1** - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 2, Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Nella nota di trascrizione è scritto che: *Descrizione dell'immobile oggetto di garanzia: - in Comune di Tortoli', si ipoteca: - fabbricato in corso di costruzione, oggi costituito dalla sola struttura portante del piano terra. L'immobile occupa una superficie complessiva di mq. 700 (settecento) circa, e confina, in un sol corpo con l'area scoperta, con proprietà aventi causa Cabras, la via Cavallotti e la detta via, salvo se altri. Il fabbricato è riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, mappale 362 sub 2, ed è stato edificato su area della superficie di mq. 1.697 (milleseicentonovantasette) circa, già distinta nel n.c.t. al foglio 10, mappale 362.*

L'ipoteca è iscritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro CO.AR. s.r.l.

Con **Annotazione** n. 1908 del **24.12.2005** (EROGAZIONE A SALDO, ancora **All. 3.2**) il finanziamento di € 1.050.000,00 viene diviso in due tranches: una **prima** di € 334.477,00 erogata a saldo garantita dagli immobili di cui all'allegato "A", cui corrisponde una quota ipotecaria di € 668.954,00; una **seconda** di € 715.523,00 erogata per € 565.523,00 garantita dagli immobili di cui all'allegato "C", cui corrisponde una quota ipotecaria di € 1.431.046,00. A seguito di ciò la Banca ha consentito, senza che ciò comporti novazione del rapporto: - la liberazione dall'ipoteca delle unità immobiliari di cui all'elenco (allegato "E"); - la suddivisione della tranche di euro 334.477,00= in numero 5 (cinque) quote corrispondenti alle unità immobiliari che costituiscono l'immobile ipotecato e conseguentemente il frazionamento dell'ipoteca afferente la suddetta quota in modo che la stessa abbia a garantire, con distinte porzioni immobiliari, le quote di capitale attribuite a ciascuna di esse, con le relative quote proporzionali di interessi ed accessori ammontanti a somma pari al 200% (duecento per cento) delle quote stesse di capitale. Le parti hanno convenuto che, a seguito della suddivisione del mutuo in quote, i pagamenti delle rate di capitale e di interessi dovranno essere effettuati con imputazione alle singole quote. Tutte le

obbligazioni pattuite con riguardo al prestito globale saranno mantenute valide per le singole quote, ad eccezione delle spese di assicurazione per il rischio incendio che continuano ad essere pagate per intero in via diretta dalla parte mutuataria. Le parti hanno fatto constare, altresì, che le quote correlate alle singole unità immobiliari costituiscono partite contabili a se' stanti, a ciascuna delle quali viene attribuito un proprio numero di mutuo. La parte mutuataria ha riconosciuto di aver riscosso dalla banca: - l'intero importo della tranche di euro 334.477,00 (**NB** - cui si riferisce specificamente l'Annotazione); - euro 565.523,00 a fronte della tranche di euro 715.523,00.

Con **Annotazione** n. 1909 del **24.12.2005** (EROGAZIONE PARZIALE, ancora **All. 3.2**) si annota l'erogazione parziale di € 565.523,00.

Con **Annotazione** n. 1910 del **24.12.2005** (FRAZIONAMENTO IN QUOTA, ancora **All. 3.2**) viene indicato il frazionamento della **prima tranche** (€ 334.477) con i relativi importi di capitale e ipoteca sugli immobili di cui all'allegato "A" (**NB** - in grassetto quelli residuati in capo al Fallimento) che **garantiscono la detta prima tranche**. Si osserva che vista l'assenza di importo di capitale e ipoteca per i posti auto, si presume che gli stessi siano riferibili all'appartamento che li precede nell'elenco e, di fatto, si determinano cinque unità negoziali "di fatto", come nel seguito:

Unità negoziale "di fatto" n. 1

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 7
Capitale € 65.500,00 Ipoteca € 131.100,00

- ✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 16

Unità negoziale "di fatto" n. 2

- ✓ Immobile n. 3 - appartamento sub. 8
Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00
- ✓ Immobile n. 4 - posto auto sub. 17

Unità negoziale "di fatto" n. 3

- ✓ Immobile n. 5 - appartamento sub. 10
Capitale € 89.700,00 Ipoteca € 179.400,00
- ✓ Immobile n. 6 - **posto auto sub. 28**

Unità negoziale "di fatto" n. 4

- ✓ Immobile n. 7 - appartamento sub. 39
Capitale € 24.227,00 Ipoteca € 48.454,00
- ✓ Immobile n. 8 - **posto auto sub. 27**

Unità negoziale "di fatto" n. 5

- ✓ Immobile n. 9 - appartamento sub. 49
Capitale € 80.000,00 Ipoteca € 160.000,00

✓ Immobile n. 2 - **posto auto sub. 24**

Con **Annotazione** n. 1911 del **24.12.2005** (RESTRIZIONE DI BENI, ancora **All. 3.2**) la Banca consente la **liberazione dell'ipoteca** dalle unità immobiliari di cui all'elenco (allegato "E"), che di seguito si riporta:

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 40
- ✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 34
- ✓ Immobile n. 3 - bene comune sub. 35 (NB - area cortilizia comune posteriore)
- ✓ Immobile n. 4 - bene comune sub. 36 (NB - corpo scala)
- ✓ Immobile n. 5 - bene comune sub. 37 (NB - area cortilizia comune anteriore)

Con **Annotazione** n. 376 del **18.03.2008** (RIDUZIONE DI SOMMA, ancora **All. 3.2**) a seguito del parziale rimborso della tranche di originari euro 715.523,00, la banca consente la **riduzione**, dell'importo della relativa **quota ipotecaria** da € 1.431.046,00 ad € 1.333.526,56.

Con **Annotazione** n. 377 del **18.03.2008** (FRAZIONAMENTO IN QUOTA, ancora **All. 3.2**) il finanziamento viene **ulteriormente frazionato** in una tranche di € 666.786,28.

La Banca consente la suddivisione della tranche in **otto quote** corrispondenti alle seguenti unità negoziali costituite ciascuna da un appartamento e un posto auto (NB - in grassetto quelli residuati in capo al Fallimento):

Unità negoziale n. 1

- ✓ Immobile n. 1 - **appartamento sub. 9**
Capitale € 43.300,00 Ipoteca € 86.600,00

- ✓ Immobile n. 2 - **posto auto sub. 25**

Unità negoziale n. 2

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 47
Capitale € 57.486,28 Ipoteca € 114.972,56
- ✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 18

Unità negoziale n. 3

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 48
Capitale € 80.000,00 Ipoteca € 160.000,00
- ✓ Immobile n. 2 - **posto auto sub. 23**

Unità negoziale n. 4

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 45
Capitale € 88.000,00 Ipoteca € 176.000,00
- ✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 22

Unità negoziale n. 5

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 42
Capitale € 121.000,00 Ipoteca € 142.000,00

✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 15

Unità negoziale n. 6

✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 44

Capitale € 107.000,00 Ipoteca € 114.000,00

✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 21

Unità negoziale n. 7

✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 46

Capitale € 108.000,00 Ipoteca € 216.000,00

✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 14

Unità negoziale n. 8

✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 38

Capitale € 62.000,00 Ipoteca € 124.000,00

✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 30

Vien specificato che la Banca consente, espressamente escluso ogni effetto novativo del rapporto: - la suddivisione della tranche medesima in numero 8 (otto) quote corrispondenti ad altrettante unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio ipotecato e, conseguentemente, l'ulteriore frazionamento della quota ipotecaria in modo che **la garanzia iscritta abbia a garantire, con distinte porzioni immobiliari, le quote di capitale attribuite a ciascuna di esse**, con le relative quote proporzionali di interessi (...). il rimborso delle quote rivenienti dal presente frazionamento, a far tempo dal 1 gennaio 2008, e pertanto a decorrere dalla semestralità scadente il prossimo 30 giugno 2008, avvenga alle seguenti condizioni (**NB** - si riportano solo quelli degli immobili in capo al Fallimento): n. 3 (tre) quote per complessivi € 180.786,28 (centottantamilasettecentottantasei e ventotto centesimi) relative ad altrettante unità immobiliari e relative pertinenze, censite nel CEU al foglio 10 mappale 362 **subb. 9 e 25**, 47 e 18, 48 e **23**, ciascuna in 15 (quindici) anni, mediante n. 30 (trenta) rate semestrali posticipate di capitale, da maggiorarsi degli interessi calcolati ad un tasso nominale annuo, soggetto a variazione semestrale, secondo quanto meglio indicato al successivo art. 3 bis, aventi scadenza il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno, a decorrere dalla semestralità scadente il 30 giugno 2008.

Con **Annotazione** n. 378 del **18.03.2008** (RESTRIZIONE DI BENI, ancora **All. 3.2**) la Banca consente la **liberazione dell'ipoteca** dalle unità immobiliari di cui all'elenco (allegato "A"), che di seguito si riporta (**NB** - in grassetto quelli residuati in capo al Fallimento):

✓ Immobile n. 1 - fabbricato sub. 1

✓ Immobile n. 2 - appartamento sub. 3

✓ Immobile n. 3 - appartamento sub. 6

- ✓ Immobile n. 4 - posto auto sub. 11
- ✓ Immobile n. 5 - posto auto sub. 12
- ✓ Immobile n. 6 - posto auto sub. 13
- ✓ Immobile n. 7 - **posto auto sub. 19**
- ✓ Immobile n. 8 - **posto auto sub. 20**
- ✓ Immobile n. 9 - **posto auto sub. 26**
- ✓ Immobile n. 10 - posto auto sub. 29
- ✓ Immobile n. 11 - posto auto sub. 31
- ✓ Immobile n. 12 - posto auto sub. 32
- ✓ Immobile n. 13 - posto auto sub. 33
- ✓ Immobile n. 14 - ufficio / studio professionale sub. 41
- ✓ Immobile n. 15 - ufficio / studio professionale sub. 43
- ✓ Immobile n. 16 - **lastrico solare sub. 50**

Con **Annotazione** n. 1162 del **25.11.2009** (RESTRIZIONE DI BENI, ancora **All. 3.2**) la Banca consente la **cancellazione dell'ipoteca** dalle unità immobiliari di seguito indicate (**NB** - in grassetto quelli residuati in capo al Fallimento):

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 10
- ✓ Immobile n. 2 - **posto auto sub. 28**

Con **Comunicazione** n. 455 del **01.06.2012** (ESTINZIONE PARZIALE DELL'OBLIGAZIONE, ancora **All. 3.2**) viene comunicata la **cancellazione dell'ipoteca** dalle unità immobiliari di seguito indicate (**NB** - in grassetto quelli residuati in capo al Fallimento):

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 45
- ✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 22

Con **Comunicazione** n. 924 del **28.11.2012** (ESTINZIONE PARZIALE DELL'OBLIGAZIONE, ancora **All. 3.2**) viene comunicata la **cancellazione dell'ipoteca** dalle unità immobiliari di seguito indicate (**NB** - in grassetto quelli residuati in capo al Fallimento):

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 39
- ✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 22

Con **Comunicazione** n. 604 del **23.07.2020** (ESTINZIONE PARZIALE DELL'OBLIGAZIONE, ancora **All. 3.2**) viene comunicata la **cancellazione dell'ipoteca** dalle unità immobiliari di seguito indicate (**NB** - in grassetto quelli residuati in capo al Fallimento):

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 8
- ✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 17

Con **Comunicazione** n. 620 del **29.07.2020** (ESTINZIONE PARZIALE DELL'OBLIGAZIONE, ancora **All. 3.2**) viene comunicata la **cancellazione dell'ipoteca** dalle unità immobiliari di seguito indicate (**NB** - in grassetto quelli residuati in capo al Fallimento):

- ✓ Immobile n. 1 - appartamento sub. 7
- ✓ Immobile n. 2 - posto auto sub. 16

*

Nota di iscrizione contro del **14.07.2022 (All. 3.20)**, trascritta in Nuoro a Reg. Gen. 8049, Reg. Part. 803, relativa al rogito notaio Giuseppe CASTIGLIA del 09.08.2002, Rep. 67207, **ipoteca in rinnovazione** derivante da **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**, capitale di € 1.050.000,00 - valore € 1.333.526,56, della durata di anni 10, richiesta da ORGANA SPV s.r.l., a favore di BANCA CIS s.p.a, sui seguenti immobili siti in Tortolì (NU):

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, **Subalterno 9**, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano T;
- Immobile n. 2 - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, **Subalterno 23**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 mq, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano T;
- Immobile n. 3 - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, **Subalterno 24**, Natura B6 - BIBLIOTECHE, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE, Consistenza 13 mq, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano T;
- Immobile n. 4 - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, **Subalterno 27**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 mq, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano T.

L'ipoteca è iscritta per l'unità negoziale n. 1 contro CO.AR. s.r.l. per la quota di 1/1 (l'intero) della proprietà a favore della BANCA CIS S.p.A. per la quota di 1/1 (l'intero) della proprietà.

Viene specificato che a seguito di incorporazioni tra istituti di credito, alla BANCA CIS S.p.a. è subentrata la **ORGANA SPV. S.r.l.** con sede in Conegliano (TV), 31015 via Alfieri n. 1 - P.I. 05277610266.

*

Nota di iscrizione contro del **14.07.2022 (All. 3.21)**, trascritta in Nuoro a Reg. Gen. 8050, Reg. Part. 804, relativa al rogito notaio Giuseppe CASTIGLIA del 09.08.2002, Rep. 67207, **ipoteca in rinnovazione** derivante da **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**, capitale di € 336.000,00 - valore € 672.000,00, della durata di anni 15, richiesta da PENELOPE SPV s.r.l., a favore di BANCA CIS S.p.a, sui seguenti immobili siti in Tortolì (NU):

Unità negoziale n° 1

- **Immobile n. 1** - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 42, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5,0 vani, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano 1;
- **Immobile n. 2** - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 15, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, AUTORIMESSE, Consistenza 12 mq, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano T;

Unità negoziale n° 2

- **Immobile n. 1** - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 44, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,0 vani, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano 2;
- **Immobile n. 2** - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 21, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 mq, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano T.

Unità negoziale n° 3

- **Immobile n. 1** - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 46, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano 2;
- **Immobile n. 2** - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 14, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 mq, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano T.

L'ipoteca è iscritta per **tutte le unità negoziali** contro _____ per la **quota di 1/1** (l'intero) della **proprietà** e contro **CO.AR. s.r.l. (NB - senza indicazione della quota, in qualità di originario mutuatario)**, a favore della **BANCA SIS.A.** per la quota di 1/1 (l'intero) della **proprietà**.

Viene specificato che a seguito di incorporazioni tra istituti di credito, alla BANCA CIS S.p.a. è subentrata la **PENELOPE SPV. S.r.l.** con sede in Conegliano (TV), 31015 via Alfieri n. 1 - P.I. 05277610266.

*

Nota di iscrizione contro del **20.07.2022 (All. 3.22)**, trascritta in Nuoro a Reg. Gen. 8316, Reg. Part. 833, relativa al rogito notaio Giuseppe CASTIGLIA del 09.08.2002, Rep. 67207, **ipoteca in rinnovazione** derivante da **ipoteca volontaria per**

concessione a garanzia di mutuo condizionato, capitale di € 1.050.000,00 - valore € 1.333.526,56, richiesta da INTESA SANPAOLO S.p.A., a favore di BANCA CIS S.p.A contro **CO.AR. s.r.l.**, sui seguenti immobili siti in Tortolì (NU):

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 38, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5,0 vani, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano 1;
- Immobile n. 2 - Comune A355 - TORTOLI' (NU), Catasto FABBRICATI, Foglio 10, Particella 362, Subalterno 30, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 mq, Indirizzo via GOFFREDO MAMELI snc, Piano T;

L'ipoteca è iscritta per **tutte le unità negoziali** contro per la **quota di 1/1** (l'intero) della **proprietà** e contro **CO.AR. s.r.l.** (**NB - senza indicazione della quota, in qualità di originario mutuatario**), a favore della BANCA CIS S.p.A. per la quota di **l'intero** della **proprietà**.

*

5.3 COMMENTO E RIEPILOGO

Dalla ricostruzione ipocatastale risulta che in capo alla CO.AR. s.r.l. residuano i seguenti immobili facenti parte del complesso edificato in Tortolì (NU), nell'area con accessi dalla via Mameli 26/26A e dalla via Cavallotti 18/18A identificata al foglio 10 mappale 362:

- A. **appartamento** al piano terra identificato con il **subalterno 9**
- B. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 19**
- C. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 20**
- D. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 23**
- E. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 24**
- F. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 25**
- G. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 26**
- H. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 27**
- I. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 28**
- J. **posto auto scoperto** al piano terra identificato con il **subalterno 54**
- K. **n. 2 appartamenti** edificati sul lastrico solare al piano quarto identificato con il **subalterno 50**
- L. **locale deposito interrato** identificato con il **subalterno 52**

Gli immobili alle lettere **A, D, E, H** sono gravati da ipoteca con Banca CIS successivamente cartolarizzata come in atti e **rinnovata nel 2022**.

L'immobile alla lettera **F** era parte dell'unità negoziale n. 1 di cui all'Annotazione n. 377 del 18.03.2008 unitamente all'immobile alla lettera **A**, pur non contribuendo in quota

capitale. Non compare nei rinnovi del 2022 e, pertanto, salvo prova contraria, si ritiene **libero da ipoteche**.

Gli immobili alle lettere **B, C, G, I e K** sono **liberi da ipoteche**.

L'immobile alla lettera **J** non compare direttamente nelle ipoteche ma risulta derivante da mappale ipotecato. Tuttavia, per esso non risulta trascritto alcun rinnovo e, salvo prova contraria, è **libero da ipoteche**.

L'immobile alla lettera **D** forma una frazione di mutuo con l'unità immobiliare sub. 48 alienata al sig. _____ e successivamente oggetto di pignoramento. Come visto nel paragrafo 3.3.6 l'immobile D risulterebbe in uso al sig. _____. L'immobile alla lettera **E** forma una frazione di mutuo con l'unità immobiliare sub. 49 alienata al sig. _____ e successivamente oggetto di pignoramento. Come visto nel paragrafo 3.3.7 l'immobile E risulterebbe in uso al sig. _____. L'immobile alla lettera **H** forma una frazione di mutuo con l'unità immobiliare sub. 39 che, però, risulta alienata nel 2013 unitamente ad altro posto auto (sub. 56).

6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

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

✓ **Pratica edilizia 5529 (All. 6.1) - *Realizzazione di un fabbricato a carattere residenziale nella via Mameli***

- Concessione Edilizia n. 81 del 17.06.2002
- Tavola 4 - Prospetti e Sezioni

✓ **Pratica edilizia 5529/2 (All. 6.2) - *Variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato plurifamiliare nella via Mameli***

- Concessione Edilizia n. 31 del 24.03.2004
- Relazione tecnica illustrativa
- Tavola 1 - Planimetria
- Tavola 3 - Prospetti e Sezioni

✓ **Pratica edilizia 5529/3 (All. 6.3) - *Concessione Edilizia in sanatoria Ampliamento di un fabbricato plurifamiliare nella via Mameli***

- Richiesta di concessione in sanatoria del 03.01.2005
- Richiesta di Accertamento di compatibilità paesaggistica del 03.01.2005
- Determinazione R.A.S. n. 1281 del 29.05.2007
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 64 del 28.08.2007
- Relazione tecnica
- Piante
- Sezioni e Prospetti
- Elaborati grafici
- Calcolo Volumi
- Completamento piano quarto - Relazione tecnica
- Completamento piano quarto - Planimetria
- Completamento piano quarto - Rapporto Sup. Pav. / Sup. Fin.
- Rapporto Superficie pavimentata / Superficie finestrata

*

6.2 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA

Dall'esame degli atti risulta che con il primo (C.E. 81/2002) e il secondo titolo edilizio (C.E. 31/2004) il complesso immobiliare prevedeva quattro livelli fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) e un **piano sottotetto non abitabile** ($h_{\min}$ 1,40 m) con lastrici solari al contorno.

Al piano terra era previsto un **appartamento** poi divenuto il **subalterno 9 (Immobile n. 1)**, costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due Camere, bagno e una veranda di 8,95 mq.

Nella C.E. 31/2004 i **posti auto scoperti** (stalli) sono indicati di dimensione 2,50x5,00 m per una superficie unitaria di 12,50 mq per le **autovetture** e dimensioni di 1,00x2,00 m (superficie 2,00 mq) per le **motociclette**. Il totale della superficie destinata al parcheggio è indicato in 408,00 mq, di cui 350,00 mq destinati ad autovetture e 58,00 mq destinati a motociclette.

Nella Tav. 1 *PLANIMETRIA* della C.E. 31/2004 (**All. 6.2**) si rileva che:

- ove attualmente è stato realizzato il sub. 27 non era previsto alcun posto auto in quanto in quella zona vi era l'accesso carrabile dalla via Cavallotti;
- il posto auto n. 13, corrispondente all'attuale sub. 25, aveva una geometria ruotata di 90° in senso antiorario, ovvero era previsto in aderenza all'altra muratura di confine, mentre sul lato ortogonale vi erano previsti due stalli per motociclette;
- il posto auto n. 10, corrispondente all'attuale sub. 28 (NB - immediatamente a sinistra rispetto all'accesso dalla via Cavallotti), aveva una forma rettangolare e non trapezia come all'attualità;
- i posti auto n. 19 (corrispondente all'attuale sub. 19), n. 18 (corrispondente all'attuale sub. 20), n. 15 (corrispondente all'attuale sub. 23), n. 14 (corrispondente all'attuale sub. 24), n. 12 (corrispondente all'attuale sub. 26) e n. 11 (corrispondente all'attuale sub. 54) hanno posizione e forma sostanzialmente coerente con quanto realizzato.

Il fabbricato fu **parzialmente completato in difformità** rispetto al titolo edilizio del 2004, con variazioni essenziali sotto il profilo urbanistico e della liceità edilizia.

Con esplicito riferimento agli immobili di pertinenza della procedura:

- A. nell'**appartamento al piano terra** (subalterno 9) è stata aumentata la superficie residenziale riducendo quella della veranda coperta (da 8,95 mq a 3,92 mq);
- B. nel **sottotetto e lastrico solare al piano quarto** (subalterno 50) è stata aumentata l'altezza interna creando un **volume** con relative pertinenze (terrazze), suscettibile di trasformazione edilizia a destinazione residenziale, **senza però realizzare le partizioni interne, le finiture, gli infissi e gli impianti**;
- C. i **posti auto** sono stati modificati come sopra illustrato con l'aggiunta di un posto auto sulla sinistra dell'accesso dalla via Cavallotti (attuale subalterno 27), la "rotazione" di 90° del posto auto n. 13 (attuale subalterno 25) e la

trasformazione del posto auto n. 10 (attuale subalterno 28) da “rettangolo” a trapezio con diminuzione della superficie.

Escludendo le variazioni di cui alla lettera “C”, le variazioni in ampliamento realizzate, di tipo essenziale nei riguardi della normativa urbanistica, ossia suscettibili di rilascio di titolo edilizio, erano tali per cui quelle realizzate nella parte di fabbricato fino al terzo piano (quarto livello) (**NB** - e dunque compreso il **subalterno 9**) rientravano comunque nelle planivolumetrie massime realizzabili e sarebbero state suscettibili di sanatoria tramite la presentazione di un *Accertamento di conformità* mentre, invece, quelle realizzate nella parte di fabbricato al **quarto piano (subalterno 50**, in capo alla procedura) eccedevano il volume massimo realizzabile e l'altezza massima del fabbricato e, pertanto, determinavano ad ogni effetto un **abuso edilizio insanabile**.

In data 03.01.2005 (**All. 6.3**) la CO.AR. s.r.l. inoltrò istanza di concessione in sanatoria al Comune di Tortolì e istanza di rilascio di *Accertamento di compatibilità Paesaggistica* ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1 commi 37 e 38 (**NB** - depenalizzazione degli abusi compiuti in zona paesaggistica entro il 31.12.2004, con pagamento di sanzioni).

In data 29.05.2007 prot. 1281 fu rilasciato il nulla osta con intimazione al pagamento della sanzione da parte della Regione Autonoma della Sardegna (**All. 6.3**).

Nonostante l'abuso edilizio realizzato all'ultimo livello fosse insanabile, nelle more dell'art. 7 della L.R. 23/1985 fu richiesta la **fiscalizzazione dell'abuso**. La norma citata consente, nei casi in cui la demolizione delle parti abusive possa cagionare pregiudizio alla restante parte conforme dell'opera, la salvaguardia dell'abuso stesso pagando una **sanzione pecuniaria** rapportata alla consistenza dell'abuso.

La restante parte di fabbricato gravata da difformità (**NB** - fino al piano terzo) poteva essere invece sanata con il semplice pagamento degli oneri concessori aggiuntivi e delle sanzioni previste per le varianti in corso d'opera.

Su tali presupposti fu rilasciata la C.E. in sanatoria 64/20078.

Nel titolo edilizio (**All. 6.3**) si legge che **NON POSSONO ESSERE ESEGUITI LAVORI DI MODIFICA DI OPERE SANATE SENZA PREVENTIVO RILASCIO DI REGOLARE CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA. A SEGUITO** del rilascio della presente concessione in sanatoria dovrà essere richiesto il certificato di agibilità o abitabilità ai sensi dell'art. 35 della L. 47/1985. **LA DOMANDA** di agibilità o abitabilità dovrà essere presentata ad avvenuto completamento delle opere necessarie per rendere funzionale l'unità immobiliare, da eseguirsi previa comunicazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/1985. **L'USO dell'unità immobiliare è consentito solo dopo l'adeguamento e/o l'iscrizione catastale e l'ottenimento del certificato di agibilità.**

Esaminando gli elaborati allegati al titolo edilizio si rileva la *RELAZIONE TECNICA* nella quale è scritto che:

- Al **piano terra**, primo, secondo e terzo abbiamo alcune **difformità** su alcune unità immobiliari, sanabili ai sensi degli articoli n. 13 della L. 47/1985 e n. 16 della L.R. 23/1985 in quanto **conformi alle Norme urbanistiche**.
- Al **piano quarto**, dell'unità immobiliare n. 50, abbiamo una sopraelevazione con la realizzazione di una mansarda, realizzata in **parziale difformità** della concessione edilizia, e **non conforme alle Norme urbanistiche**.

Con riferimento a quanto di strettamente pertinente alla presente consulenza tecnica risulta quanto segue.

Appartamento al piano terra (subalterno 9 - Immobile n. 1)

Nella *RELAZIONE TECNICA* le difformità sono così descritte: *Nel sub. 9 è stata spostata una parete, ampliando la superficie interna e riducendo di conseguenza una veranda d'ingresso sita a nord del fabbricato.*

Esaminando l'elaborato grafico *PIANTE* si rileva che la veranda viene ridotta ad una superficie di 4,10 mq e viene realizzato una sorta di atrio/ingresso di 4,43 mq. Il vano *SOGGIORNO CUCINA* viene rappresentato come vano unico della superficie di 32,39 mq, senza alcuna muratura divisoria, con due portefinestre di dimensioni 1,00x2,30 m (superficie aeroilluminante - AEI 4,60 mq) oltre ad una finestrella nella cucina senza indicazione delle dimensioni, misurate con scalimetro in 0,45x1,40 (sup. AEI 0,63 mq). Vi sono due camere da letto di cui una "doppia" di superficie 14,80 mq, con una finestra di 1,40x1,40 m (sup. AEI 1,96 mq).

Appartamenti al piano quarto (subalterno 50 - Immobili nn. 2 e 3)

Nella *RELAZIONE TECNICA* le difformità sono così descritte: *È stata realizzata, nel piano quarto, contraddistinto con il sub. 50, un ampliamento in altezza del sottotetto previsto in progetto, creando un unico ambiente sottotetto e quattro terrazze adiacenti. L'unità immobiliare (...) dovrebbe di conseguenza essere demolita come da ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Tortolì. Ma essendo collegata alla struttura portante del fabbricato sottostante, la demolizione del piano quarto potrebbe recare danni all'intera struttura, si intende di conseguenza far riferimento alla L.R. 23/856 art. 7 com. 2 (...) Sanando di conseguenza anche l'unità immobiliare del piano quarto.*

Esaminando l'elaborato grafico *PIANTE* si rileva al piano quarto un unico ambiente con quattro terrazze (superfici: lato Nord 17,85 mq, lato Est 17,47 mq, lato Sud 65,07 mq e lato Ovest 33,90 mq), un balcone (lato Sud, superficie 6,30 mq) il tutto al contorno del corpo vano scala - ascensore, il cui pianerottolo è dotato di un'ulteriore terrazza (lato Est, superficie 5,75 mq).

La superficie netta dell'ampliamento, priva di partizioni interne e con la scritta *IN CORSO DI DEFINIZIONE*, è indicata in 117,18 mq.

Nella C.E. in sanatoria 64/2007 è previsto il **completamento del piano quarto, condonato al rustico esclusivamente come volume.**

Negli elaborati (ancora **All. 6.3**): *COMPLETAMENTO PIANO QUARTO Relazione tecnica, Planimetria e Rapp. Sup. Pav - Sup. Fin.* viene rappresentato il completamento del piano quarto che risulta distinto in due unità immobiliari denominate **SUB 50/A** quella a **Nord** e **SUB 50/B** quella a **Sud**.

Nella *RELAZIONE TECNICA* si legge che *Attualmente l'unità immobiliare è in corso di definizione, una volta completata sarà così composta:*

- Appartamento sub. 50/a composto da soggiorno pranzo, camera da letto, bagno e n. tre terrazze;
- Appartamento sub. 50/b composto da soggiorno pranzo, camera da letto, bagno e un balcone

Tale descrizione contrasta con quanto rappresentato nella *Planimetria*, nella quale si rileva l'appartamento SUB 50/A coerente alla descrizione della *Relazione tecnica*, mentre il SUB 50/B è dotato di balcone sul lato Sud ma anche dell'accesso alla terrazza sul lato Ovest, in comune con l'unità SUB 50/A.

Comparando quanto indicato nella planimetria del piano quarto rappresentata nella tavola *Elaborati Grafici* si rileva che l'apertura portafinestra presente sulla terrazza lato Ovest, di dimensioni 1,40x2,15 m, viene sdoppiata in due portefinestre dimensioni 0,70x2,15 m, una a servizio del bagno dell'unità SUB 50/A e l'altra a servizio della camera da letto dell'unità SUB 50/B, dotata di altra apertura aeroilluminante (finestra dimensioni 1,05x1,25 m).

Posti auto scoperti (subalterni 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 54 - Immobili nn. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

Nella *RELAZIONE TECNICA* non vengono citati i parcheggi.

Nella tavola *ELABORATI GRAFICI* non vi sono planimetrie dei parcheggi.

Nell'elaborato *PIANTE* e negli altri elaborati facenti parte del titolo edilizio, non sono rappresentati e/o citati i parcheggi.

Per tali parti d'opera occorre dunque riferirsi al precedente titolo edilizio C.E. n. 31/2004 che rappresenta lo stato assentito di riferimento.

Deposito interrato (subalterno sub. 52 - Immobile n. 13)

Nella relazione tecnica e negli altri elaborati facenti parte del titolo edilizio in sanatoria, non è rappresentato e/o citato il deposito, né lo stesso è rappresentato negli elaborati dei precedenti titoli edilizi. La sua esistenza la si rileva dalle planimetrie catastali.

*

6.3 CONSIDERAZIONI

Dall'accesso agli atti effettuato al Comune di Tortolì, con riferimento alle unità immobiliari residue in capo al fallimento, risulta che:

- non sono state prodotte le dichiarazioni di agibilità per l'immobile n. 1 subalterno 9, né la dichiarazione di fine lavori;
- non risulta sia stata presentata richiesta di titolo edilizio per il completamento dei lavori al piano quarto, ovvero per la realizzazione delle due unità immobiliari sub. 50A e sub. 50B, e dunque non sono stati rilasciati provvedimenti autorizzativi;
- non risultano presentate istanze di conformizzazione/regolarizzazione dell'unità sub. 9 per le differenze costruttive;
- non risultano presentate istanze di conformizzazione del numero di parcheggi con la rappresentazione grafica della nuova distribuzione planimetrica e della loro consistenza anche con riferimento alla planivolumetria aumentata a seguito del rilascio della concessione in sanatoria per l'ampliamento al piano quarto, con la previsione di due ulteriori unità immobiliari; la consistenza dei parcheggi parrebbe essere quella riferibile allo stato rappresentato nella C.E. n. 31/2004, 408,00 mq;
- per gli appartamenti e il deposito interrato non sono disponibili le Dichiarazioni di conformità D.M. 37/2008 degli impianti tecnici edili (elettrico, idrico, termocondizionamento, gas, riscaldamento);
- non sono state reperite neppure le ulteriori documentazioni previste dall'art. 54 del Regolamento Edilizio (R.E.) del Comune di Tortolì necessari per la segnalazione dell'agibilità, in capo al Progettista - Direttore dei lavori, Calcolatore e Collaudatore delle strutture, rispetto parametri acustici passivi e Impatto acustico, Attestazione di Prestazione Energetica, Relazione ex L. 10/91, ecc. (vedi **All. 7.2**)

Oltre a tali problematiche sono state rilevate nei distinti immobili ulteriori difformità tali da **inficiare la liceità edilizia e pregiudicare il rilascio dell'agibilità**.

*

6.4 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO - SANATORIA/REGOLARIZZAZIONE - AGIBILITA'

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

Laddove rilevate difformità, è stata predisposta un'**ipotesi di sanatoria / regolarizzazione** e sono state individuate le attività da attuare per acquisire l'**agibilità**.

6.4.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra sub 9

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.4**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito risultano le seguenti difformità e incoerenze rispetto alle normative edilizie:

- la *Veranda* oggetto di concessione in sanatoria ha forma e consistenza netta differente: condonata 4,10 mq, realizzata 3,92 mq; la differenza deriva dal non aver demolito i due elementi murari laterali del paramento esterno, all'interno dei quali sono state installate una caldaia a gas e l'unità esterna di una pompa di calore;
- il vano *Disimpegno* non è stato dotato di porta e, pertanto, è ad ogni effetto parte del *Soggiorno*, contribuendo alla superficie netta del vano nei riguardi del rapporto superficie finestrata - superficie pavimento, ovvero del rapporto aeroilluminante (AEI);
- nel vano *Soggiorno* è stata realizzata una muratura di separazione con la zona *Angolo cottura*, non dotata di infisso interno ed è stato demolito un elemento murario in aderenza alla parete divisoria con il sub. 10, che in progetto è rappresentato come non demolito;
- le dimensioni delle aperture esterne sono differenti rispetto a quanto assentito e, in due vani, la superficie aeroilluminante totale garantita dagli infissi è minore di quella prevista dal D.M. Sanità 15.07.1975, pari 1/8 della superficie netta del vano: nel *Soggiorno con Angolo cottura* (comprensiva del disimpegno) 4,42 mq - necessari 5,40 mq; nella *Camera doppia* 1,69 mq - necessari 1,81 mq;
- la larghezza della porta del bagno (70 cm) è inferiore alla minima richiesta dalla normativa (75 cm, ex art. 8.1.1 D.M. 236/1989).

Sotto il profilo dei parametri edilizi lo stato dei luoghi è tale da non consentire il conseguimento dell'agibilità. Oltre alla sostituzione della porta del bagno con altra di larghezza 80 cm comprese le opere murarie, per regolarizzare lo stato dei luoghi sotto il profilo del rapporto aeroilluminante, non potendosi modificare le dimensioni delle aperture esterne, si **propone** di ridurre la superficie netta dei vani interessati mediante l'esecuzione delle seguenti opere edili:

- fornitura e installazione di una porta interna tra *Soggiorno* e *Disimpegno*, comprese le opere murarie accessorie, così da ricavare un vano autonomo che non necessita di aperture e diminuendo la superficie del *Soggiorno con angolo cottura*;
- spostamento della porta interna della *Camera 2*, così da ridurre la superficie del vano a vantaggio del *Disimpegno*, comprese le opere murarie accessorie;

- realizzazione di un vano *Ripostiglio* nella zona *Angolo cottura*, in posizione il meno impattante possibile, per ridurre ulteriormente la superficie del vano in maniera tale che le aperture presenti siano tali da garantire il rapporto aeroilluminante

La procedura di regolarizzazione consisterà nell'inoltro, tramite il portale SUAPE e secondo le procedure specifiche, di una pratica di **Mancata S.C.I.A. per opere di manutenzione straordinaria** tipologia 357 c) *Opere realizzate in assenza di SCIA o in diffinità dalla stessa, per le seguenti tipologie - Interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le parti strutturali dell'edificio - Comunicazione di mancata SCIA con sanzione di importo predeterminato (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 2), riportate nell'Allegato B alla Deliberazione Giunta Regionale Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019. La pratica è in autocertificazione a 0 (zero) giorni.*

La pratica dev'essere comprensiva dell'allegazione di tutti gli elaborati grafici (planimetrie stato assentito e attuale) e rappresentante anche le modifiche interne (murature nel *Soggiorno con angolo cottura* e nella *Veranda*) e tecnici (relazioni specialistiche) richiesti e dalla compilazione dei moduli previsti per tale tipologia di interventi. La procedura deve essere espletata con l'ausilio di un tecnico qualificato e abilitato e di un procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso).

Il costo di tale pratica prevede il pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e il compenso per la prestazione di professionista/procuratore abilitato.

Dopo aver sanato le diffinità e le variazioni edilizie sarà necessario acquisire l'**agibilità**. La procedura consiste nell'inoltro, tramite il portale SUAPE e secondo le procedure specifiche, di una pratica di **Dichiarazione di Agibilità** tipologia 359 a) riportate nell'Allegato B alla Deliberazione Giunta Regionale Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019. La pratica è in autocertificazione a 0 (zero) giorni.

La procedura deve essere espletata con l'ausilio di un tecnico qualificato e abilitato e di un procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso) e occorrerà produrre quanto necessario e indicato all'art. 54 del R.E. (**All. 7.2**), tra cui:

- l'accatastamento dell'immobile nella sua configurazione regolarizzata
- l'A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) e la Relazione ex L. 10/91
- le *Dichiarazioni di conformità* (se disponibili) o le *Dichiarazioni di rispondenza* ai sensi del D.L. 37/2008 per gli impianti elettrico, idrico, di termocondizionamento e gas, che possono prevedere anche costi materiali di integrazioni degli impianti.

Per le altre doverose documentazioni (vedi art. 54 del R.E.) sarà necessario contattare il Direttore dei lavori geom. Roberto PILIA, sul quale ricadono gli oneri di produzione documentale di cui al citato art. 54 del R.E., tra cui la dichiarazione di fine lavori.

Oltre ai costi per l'acquisizione di quanto sopra elencato, il costo di tale pratica prevede il pagamento dei diritti di segreteria del Comune di Tortolì, il costo dei diritti dell'accatastamento e il compenso per la prestazione di professionista/procuratore abilitato.

Tutte le altre differenze riscontrate rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 7bis della L.R. 8/2015, che traspone il disposto dell'articolo 34bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

In **All. 9.1** la rappresentazione grafica dell'appartamento nello stato regolarizzato e il calcolo delle opere e dei costi necessari per ricondurlo ad uno stato di liceità edilizia, ammontanti complessivamente **€ 10.556,40**.

L'appartamento regolarizzato sarà così composto: *Soggiorno con angolo cottura* (34,90 mq) con *Veranda* (3,92 mq), *Bagno* (5,67 mq), *Camera 1* (singola - 9,36 mq) e *Camera 2* (singola - 13,52 mq), *Disimpegno* (6,19 mq), *Ripostiglio* (2,75 mq).

Consistenza

appartamento superficie netta	mq	72,39
appartamento superficie lorda	mq	83,57
superficie netta veranda	mq	3,92

*

6.4.2 Immobili n. 2 e n. 3 – appartamenti piano quarto sub 50A e sub. 50B

Le due unità immobiliari debbono essere considerate unitariamente riguardo alla verifica della liceità edilizia in quanto sono state assentite con unico provvedimento concessorio (in sanatoria).

Comparando per sovrapposizione quanto realizzato e rilevato e quanto invece assentito nella concessione in sanatoria, rappresentato nell'elaborato **COMPLETAMENTO PIANO QUARTO PLANIMETRIA (All. 6.3)**, risultano delle **difformità essenziali** e, come già detto, risulta l'**avvenuta esecuzione dei lavori di completamento in assenza dell'autorizzazione edilizia esplicitamente prescritta nel rilascio del titolo edilizio**.

Come si rileva dalla planimetria d'insieme in **All. 6.7** la parete divisoria tra le due unità è stata arretrata verso Sud, allineandosi alla parete dell'ascensore e al parapetto della terrazza ad Ovest. Ciò ha determinato, rispetto alla planimetria assentita, un aumento della superficie dell'unità sub. 50A e la conseguente diminuzione di superficie dell'unità sub. 50B.

A seguito di tale modifica la terrazza ad Ovest risulta di esclusiva pertinenza dell'unità sub. 50A. Le due portefinestre previste in progetto non sono state realizzate, lasciando l'originaria unica portafinestra, anche se la dimensione dell'apertura è differente (1,40x2,15 m in progetto / 1,27x2,12 m realizzata).

Nell'unità immobiliare sub. 50A è stata poi rimodulata la partizione interna, ricavando un bagno (*Bagno 1*) mediante frazionamento dell'originaria camera da letto (*Camera 1*), ricavando un'ulteriore camera da letto (*Camera 2*) prospiciente la terrazza ad Ovest e ricavando un disimpegno collegato però al *Soggiorno* senza una porta interna e dunque non costituendo un vano autonomo. La portafinestra sulla terrazza ad Ovest, progettualmente a servizio dell'originaria unica camera da letto che, ora, sarebbe a servizio del "nuovo" bagno, è stata invece murata, verosimilmente per poter utilizzare la parete per la posa dei sanitari, lasciando lo sportellone esterno per non alterare l'architettura esterna.

Al livello del piano quarto l'unità immobiliare sub. 50A è dunque attualmente composta da *Soggiorno con angolo cottura*, due *Camere singole*, *Bagno* e *Disimpegno*, oltre a tre *Terrazze*.

La nuova partizione interna è però caratterizzata dall'assenza di un disimpegno (NB - obbligatorio per il vano *Bagno 1*), posto che, come detto il vano utilizzato come disimpegno è privo di porta divisoria con il *Soggiorno*.

Ancora, la superficie della *Camera 1* (8,88 mq) è inferiore a quella minima prescritta dal D.M. Sanità 15.07.1975 (9,00 mq), ma la differenza (0,02 mq) rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 7bis della L.R. 8/2015, che traspone il disposto dell'articolo 34bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Le altezze medie interne ponderate sono tutte rispettose delle minime prescritte dal D.M. Sanità 15.07.1975 e dal R.E. del Comune di Tortolì (**All. 7.2**).

Risulta invece non a norma la larghezza della porta del bagno (72 cm), inferiore alla minima richiesta dalla normativa (75 cm, ex art. 8.1.1 D.M. 236/1989).

Oltre a tali modifiche interne, però, **è stato ricavato un bagno nella zona di sottotetto** soprastante l'ultima rampa di scale della palazzina, **aprendo anche una luce sulla copertura** nella quale è stato installato un infisso tipo *velux*.

Il vano ricavato, destinato a bagno (*Bagno 2*) con installazione di sanitari e realizzazione di impianto elettrico, impianto idrico, pavimentazione e rivestimento, ha un'altezza media di 1,89 m, **inferiore a quella minima** prescritta dal D.M. Sanità 15.07.1975 per tali locali (2,40 m) e, inoltre, tale vano **non risulta previsto nella concessione in sanatoria**, oltre ad essere in contrasto con le norme di tutela paesaggistica per le quali era stato a suo tempo rilasciato il nulla osta RAS.

L'unità immobiliare sub. 50B, rispetto all'originaria configurazione distributiva, che prevedeva *Soggiorno pranzo*, *Disimpegno*, *Camera con Terrazza* e *Bagno*, è stata realizzata eliminando l'obbligatorio *Disimpegno* e riducendo la dimensione della camera da letto (*Camera*) dotata di un'apertura finestrata (dimensioni 1,07x1,19 m) di

superficie aeroilluminante pari a 1,27 mq, insufficiente rispetto a quella necessaria pari a 1,81 mq (14,50 x1/8).

Il bagno ha una larghezza di 1,18 m inferiore alla minima prescritta dal R.E. (1,20 m, art. 64). Tuttavia, la differenza (0,02 m) rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 7bis della L.R. 8/2015, che traspone il disposto dell'articolo 34bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

L'altezza interna del vano Soggiorno, pari a 2,67 m, è inferiore alla minima prescritta dal D.M. Sanità 15.07.1975 (2,70 m). Tuttavia, la differenza (0,03 m) rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 7bis della L.R. 8/2015, che traspone il disposto dell'articolo 34bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Risulta invece non a norma la larghezza della porta del bagno (72 cm), inferiore alla minima richiesta dalla normativa (75 cm, ex art. 8.1.1 D.M. 236/1989).

Lo stato dei luoghi rilevato è dunque difforme dalla planimetria assentita nella C.E. in sanatoria n. 64/2007.

Come visto, per l'esecuzione di tali opere di completamento, a prescindere dalla loro modifica rispetto allo stato assentito con la C.E. in sanatoria 34/2007, era necessario procedere previa comunicazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/1985 che, al comma 13, così dispone: (...) *il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria può completare sotto la propria responsabilità le opere di cui all'articolo 31 non comprese tra quelle indicate dall'articolo 33. A tal fine l'interessato notifica al comune il proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi, ed inizia i lavori non prima di trenta giorni dalla data della notificazione (...).*

Pertanto, fatte salve le **non conformità agli standard edilizi** che condizionano il rilascio dell'agibilità, risulta che le opere di completamento sono state eseguite senza espletare le procedure richieste e dovute.

Dall'analisi della **complessa situazione** e sulla base delle normative vigenti, si ritiene che per sanare lo stato di fatto, anche con riferimento all'acquisizione dell'agibilità, la procedura sia la seguente.

Le opere di rimodulazione interna e differente frazionamento delle due unità immobiliari, che non hanno modificato o alterato i parametri planivolumetrici assentiti in sanatoria, **referiti ai soli volumi e superfici**, sono suscettibili di **sanatoria** con procedura di **Mancata S.C.I.A. per opere di manutenzione straordinaria** tipologia 357 c) *Opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità dalla stessa, per le seguenti tipologie - Interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le parti strutturali dell'edificio - Comunicazione di mancata SCIA con sanzione di importo predeterminato (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 2), riportate nell'Allegato B alla Deliberazione Giunta*

Regionale Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019. La pratica è in autocertificazione a 0 (zero) giorni. La pratica dev'essere comprensiva dell'allegazione di tutti gli elaborati grafici (planimetrie stato assentito e attuale) richiesti e dalla compilazione dei moduli previsti per tale tipologia di interventi.

La procedura deve essere espletata con l'ausilio di un tecnico qualificato e abilitato e di un procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso). Il costo di tale pratica prevede, oltre al pagamento della sanzione, i diritti di segreteria e il compenso per la prestazione di professionista/procuratore abilitato.

Il volume tecnico attualmente utilizzato come *Bagno 2* nell'unità sub. 50A potrà essere eventualmente mantenuto come "*Locale di sgombero*", **rimuovendo tutte le installazioni relative al cambio di destinazione d'uso, ovvero tutti i sanitari e il velux e procedendo alla ricostruzione del pacchetto di copertura (struttura, coibente, impermeabilizzazione e manto in tegole).**

Preventivamente alla presentazione della pratica dovranno essere eseguite le seguenti opere edilizie **previa comunicazione al Comune di Tortolì** di esecuzione di lavori per riconduzione allo stato assentito in sanatoria e/o adeguamento agli standard edilizi:

unità sub. 50A

- *Bagno 2* - rimozione dell'infixo installato nella copertura (*velux*); chiusura dell'apertura mediante rifacimento del pacchetto strutturale, dell'impermeabilizzazione e del manto in tegole; rimozione sanitari e sigillatura impianto idrico;
- *Bagno 1* - rimozione della porta di 72 cm di larghezza, fornitura e posa di controcassa e fornitura e posa in opera di porta interna da 80 cm di larghezza, comprese opere murarie accessorie;
- *Disimpegno* - fornitura e posa in opera di porta interna larghezza 80 cm comprese opere murarie accessorie e fornitura e posa di controcassa;

unità sub. 50B

- *Bagno* - rimozione della porta da 72 cm di larghezza, fornitura e posa di controcassa e fornitura e posa in opera di porta interna da 80 cm di larghezza, comprese opere murarie accessorie;
- *Camera* - Rimozione porta della e rimontaggio nella nuova posizione, compresa controcassa;
- *Camera* - Riduzione della superficie al fine di ottenere un vano di superficie netta (10,07 mq) rispettosa del rapporto aeroilluminante garantito dall'attuale finestra $1,27 \text{ mq} \times 8 = 10,19 \text{ mq} > 10,07 \text{ mq}$, mediante realizzazione di parete in doppio foglio di cartongesso, con creazione di un



Disimpegno a servizio anche del *Bagno* e di una *Cabina armadio* accessibile esclusivamente dalla *Camera* tramite re-installazione della porta da 72 cm smontata dal *Bagno*; compresa la fornitura di porta interna di collegamento con il *Soggiorno* e comprese le finiture murarie (intonaco e tinteggiatura).

Dopo aver sanato le difformità e le variazioni edilizie in coerenza con gli standard normativi, sarà necessario conseguire l'**agibilità** per ciascuna unità immobiliare. La procedura consiste nell'inoltro, tramite il portale SUAPE e secondo le procedure specifiche, di una pratica di **Dichiarazione di Agibilità** tipologia 359 a) riportate nell'Allegato B alla Deliberazione Giunta Regionale Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019. La pratica è in autocertificazione a 0 (zero) giorni.

La procedura deve essere espletata con l'ausilio di un tecnico qualificato e abilitato e di un procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso) e occorrerà produrre quanto necessario e indicato all'art. 54 del R.E. (**All. 7.2**), tra cui, **per ciascuna unità**:

- l'accatastamento dell'immobile nella sua configurazione regolarizzata
- l'A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) e la Relazione ex L. 10
- le *Dichiarazioni di conformità* (se disponibili) o le *Dichiarazioni di rispondenza* ai sensi del D.L. 37/2008 per gli impianti elettrico, idrico, di termocondizionamento (ove già installato, unità sub. 50A), caldaia a gas, che possono prevedere anche costi materiali di integrazioni degli impianti

Per le altre doverose documentazioni (vedi art. 54 del R.E.) sarà necessario contattare il Direttore dei lavori geom. Roberto PILIA, sul quale ricadono gli oneri di produzione documentale di cui al citato art. 54 del R.E., tra cui la dichiarazione di fine lavori.

*

Le planimetrie delle due unità immobiliari nello stato regolarizzato/sanato e i costi totali da sostenere, sia materiali che tecnico-amministrativi, sono riportati negli allegati:

- **All. 9.2 - Immobile n. 2 sub. 50A** (€ 11.680,67)
- **All. 9.3 - Immobile n. 3 sub. 50B** (€ 12.833,82)

A seguito delle attività sopra descritte le due unità immobiliari avranno la seguente composizione e consistenza, che verrà utilizzata per la determinazione delle superfici commerciali funzionali alla stima del valore commerciale:

unità sub. 50A

Soggiorno con angolo cottura (23,29 mq) con *Terrazza 1* (18,52 mq) e *Terrazza 2* (18,62 mq), *Bagno* (5,13 mq), *Disimpegno* (4,92 mq), *Camera 1* (singola - 8,88 mq) e *Camera 2* (singola - 12,10 mq) con *Terrazza 3* (36,37 mq), *Locale di sgombero* (7,18 mq), *Scale* (2,50 mq).

superficie netta mq 54,32

superficie lorda	mq	65,94
superficie netta <i>terrazze</i>	mq	73,51
superficie locali di sgombero	mq	9,68

unità sub. 50B

Soggiorno con angolo cottura (25,31 mq) con *Terrazza 1* (63,86 mq), *Bagno* (3,92 mq) con *Terrazza 2* (5,42 mq), *Disimpegno* (3,13 mq), *Camera* (singola - 10,07 mq), *Cabina armadio* (2,39 mq).

superficie netta	mq	44,82
appartamento superficie lorda	mq	54,97
superficie netta <i>terrazza</i>	mq	63,86
superficie netta <i>balcone</i>	mq	5,42

*

Dotazione di parcheggi

Le unità immobiliari debbono essere dotate di posti auto come da prescrizioni dell'art. 78 del R.E., nella misura disposta dal comma 1 dell'art. 15 quater della L.R. 23/1985, pari a 1 mq per ogni mc di costruzione e comunque almeno uno stallo per unità abitativa. La misura dello stallo è indicata dal comma 4 dell'art. 15 della legge succitata in 2,50x5,00 mq, corrispondenti a 12,50 mq.

Dalla *Relazione tecnica* della C.E. in sanatoria n. 64/2007 si rileva che il volume complessivo del piano quarto è pari a 340,58 mc. Da ciò deriva che occorrono 34,06 mq di parcheggio e, in ogni caso, almeno uno stallo per ciascuna delle unità abitative.

Il comma 3 dell'art. 15 della legge succitata dispone che ai fini della determinazione delle superfici per i parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo (NB - nel nostro caso l'area di manovra costituente il sub. 35).

Dividendo la superficie richiesta (34,06 mq) per la superficie minima dello stallo (12,50 mq), si ottiene 2,72 stalli, in arrotondamento n. 3 stalli. Tenendo conto del contributo dello spazio di manovra, sono sufficienti n. 2 stalli, uno ciascuno per distinta unità abitativa.

Al momento dell'alienazione degli immobili si dovrà necessariamente tenere conto della necessità di alienare contestualmente due posti auto, uno ciascuno per unità immobiliare.

Inoltre, occorrerà contattare il Progettista / Direttore lavori per verificare la superficie totale di parcheggio del complesso immobiliare che dovrà tenere conto del contributo di **34,06 mq**, in aggiunta ai 408,00 progettualmente previsti (C.E. n. 341/2004) o, in alternativa, *monetizzare* i parcheggi.

Tale **problematica** non è affrontabile autonomamente dalla procedura fallimentare.

*

6.4.3 Posti auto scoperti: Immobili n. 4 (sub. 19), n. 5 (sub. 20), n. 6 (sub. 23), n. 7 (sub. 24), n. 8 (sub. 25), n. 9 (sub. 26), n. 10 (sub. 27), n. 11 (sub. 28) e n. 12 (sub 54)

Dalla sovrapposizione (**All. 6.8**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, che deve essere assunto nella C.E. n. 31/2004, risulta quanto di seguito esposto.

Il comma 4 dell'art. 15 della Legge R. 23/1985 prescrive che gli stalli per le autovetture abbiano dimensione minima 2,50x5,00 m, pari a 12,50 mq di superficie.

Nel progetto approvato (C.E. n. 31/2004) gli stalli hanno dimensione 2,50x5,00.

Gli stalli dei posti auto **sub. 19, sub. 20, sub. 23, sub. 24** hanno **larghezza** (2,49 m) inferiore, mentre la lunghezza, pari a 5,20 m, è maggiore. La differenza in larghezza, pari a 0,01 cm, rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 7bis della L.R. 8/2015, che traspone il disposto dell'articolo 34bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

La differenza in lunghezza, invece, eccede la tolleranza del 2% ed occorrerebbe procedere alla regolarizzazione edilizia. Tale differenza non modifica, però, alcun parametro planivolumetrico o di superficie parcheggi, posto che la maggiore lunghezza è parte dello spazio di manovra, e non condiziona il titolo edilizio.

Tuttavia, per correttezza procedurale e in considerazione della necessità di modificare altri posti auto in capo al Fallimento, si ritiene di suggerire l'inserimento delle planimetrie corrette in una comunicazione al Comune da concordare, come già accennato, con il Progettista / Direttore dei lavori.

Con riferimento alla planimetria in **All. 9.4** - regolarizzazione edilizia, si determinerà quindi la seguente situazione:

Immobile n. 4 - posto auto sub. 19, dimensioni 2,49x5,20 superficie 12,95 mq

Immobile n. 5 - posto auto sub. 20, dimensioni 2,49x5,20 superficie 12,95 mq

Immobile n. 6 - posto auto sub. 23, dimensioni 2,49x5,20 superficie 12,95 mq

Immobile n. 7 - posto auto sub. 24, dimensioni 2,49x5,20 superficie 12,95 mq

Il posto auto **sub. 25**, invece, di dimensioni coerenti (in tolleranza del 2%) in larghezza ed eccedenti in lunghezza (ancora 5,20 m), può essere ricondotto alla posizione del progetto approvato "ruotando" di 90° in senso antiorario la sua posizione in aderenza all'altra muratura di confine. Tale posizione si ritiene, inoltre, maggiormente funzionale per il transito delle autovetture nello spazio di manovra sub. 35:

Con riferimento alla planimetria in **All. 9.4** - regolarizzazione edilizia, si determinerà quindi la seguente situazione (NB - beninteso da presentare in coordinamento con il Progettista / Direttore dei lavori):

Immobile n. 8 - posto auto sub. 25, dimensioni 2,50x5,20 superficie 13,00 mq

Il posto auto **sub. 26**, di larghezza 2,35 m, ha larghezza inferiore alla minima (e lunghezza di 5,24 m maggiore) e la differenza non rientra nella tolleranza del 2%.

Lo stallo può però essere aumentato in larghezza fino 2,50 m riducendo la lunghezza dell'adiacente posto auto **sub. 54** da 5,15 m a 5,00 m (NB - lo stallo sub. 54 ha larghezza di 2,60 m maggiore della minima prevista).

Ciò in quanto lo sviluppo della muratura laterale parallela alla via Cavallotti è di 9,08 m, dunque sufficiente a contenere lo sviluppo degli stalli pari a 7,50 m (2,50+5,00).

Tali sviluppi metrici hanno **rilevanza** perché al limite Est del posto auto sub. 54 è localizzata la **botola di accesso** al deposito interrato sub. 52, il cui bordo dista dalla muratura opposta 7,55 m, e tale accesso deve essere sempre preservato considerato anche che nel deposito sono installati i serbatoi idrici dei condòmini.

Risulta dunque:

Immobile n. 9 - posto auto sub. 26, dimensioni 2,50x5,24 superficie 13,10 mq

Immobile n. 12 - posto auto sub. 54, dimensioni 2,60x5,00 superficie 13,00 mq

Il posto auto **sub. 27**, di dimensioni coerenti con la norma, non è indicato in progetto ed anche l'accesso dalla via Cavallotti è completamente differente.

Occorre presentare una nuova planimetria dell'area parcheggi con i relativi calcoli. Tale incombenza, come detto, va espletata in coordinamento con il Progettista / Direttore dei lavori del maggiore complesso.

Immobile n. 10 - posto auto sub. 27, dimensioni 2,60x5,00 superficie 13,00 mq

Il posto auto **sub. 28** ha dimensioni e forma incongruenti sia con il progetto approvato sia con la normativa di settore, con differenze maggiori della tolleranza del 2%.

Non è possibile ricondurlo ad una geometria funzionale al parcheggio di autovetture e deve essere **declassato a parcheggio per motocicli** (n. 4 stalli).

Immobile n. 11 - posto auto sub. 28, dimensioni 3,30/4,91x2,78 superficie 11,41 mq

In **All. 9.4** la planimetria di insieme con la configurazione degli stalli da proporre quale stato regolarizzato, le cui superfici saranno utilizzate per la stima del valore commerciale degli immobili.

*

6.4.4 Deposito interrato: Immobile n. 13

Nei progetti approvati non esistono riferimenti grafici dell'immobile. L'unico riferimento è la planimetria catastale. Trattandosi di locale interrato (destinato ad uso comune) dunque non incidente sui parametri planivolumetrici, non si ritiene necessaria, allo stato, alcuna attività di regolarizzazione anche in riferimento alla natura promiscua del bene con impianti privati, per i quali occorrerebbe acquisire la *Dichiarazione di conformità* impiantistica ai sensi del D.M. 37/2008.

7.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di beni immobili in centro urbano (appartamenti, posti auto scoperti, deposito interrato) 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 dell'immobile si ottiene moltiplicando la **superficie commerciale** per il **valore commerciale unitario** (riferito al metro quadrato).

Superfici commerciali

Le superfici commerciali sono state determinate considerando la **consistenza dimensionale** che le unità immobiliari, considerate in uno stato di liceità edilizia, possiedono o che **avranno** nello stato successivo agli interventi di **regolarizzazione/sanatoria** laddove necessari.

Le superfici commerciali sono state ottenute applicando alle superfici rilevate i seguenti coefficienti:

abitazioni (superficie lorda)	1,00
balconi e verande (superficie netta)	0,25
terrazze (superficie netta)	0,30
posti auto scoperti (superficie reale)	1,00
locali di sgombero	0,60
depositi (superficie netta)	1,00

Valori commerciali unitari

Per l'individuazione dei **valori commerciali unitari** sono stati rilevati i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del sito *Borsinoimmobiliare.it* e del sito *Immobiliare.it*, ritenuti dallo scrivente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente agli immobili oggetto di stima.

Inoltre, tramite il portale *Borsinoimmobiliarepro*, sono stati individuati atti di compravendita di immobili di similari caratteristiche localizzati in centro storico, relativi al lasso temporale *Ottobre 2020 / Ottobre 2022*.

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

- la tipologia dell'immobile

- la ripartizione delle offerte per tipologia
- l'andamento delle quotazioni nell'ultimo anno
 - lo scostamento delle quotazioni rispetto alla media
- la localizzazione geografica dell'immobile
- le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche della zona
- la consistenza nei riguardi della domanda di mercato
- lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile e del maggiore fabbricato
- 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
 - la panoramicità
 - la dotazione e la facilità di parcheggi al contorno
 - l'eventuale possibilità di cambio di destinazione d'uso
- lo stato attuale con riguardo alla liceità edilizia e gli interventi da attuare per la sanatoria/regolarizzazione
- lo stato attuale con riguardo alla conformità catastale

*

7.2 SUPERFICI COMMERCIALI

Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 9

abitazione	83,57	x	1,00	mq	83,57
veranda	3,92	x	0,25	mq	0,98
superficie commerciale IMM 1				mq	84,55

Immobile n. 2 – appartamento piano quarto – sub 50A

abitazione	65,94	x	1,00	mq	65,94
terrazze	73,51	x	0,30	mq	22,05
locali di sgombero	9,68	x	0,60	mq	5,81
superficie commerciale IMM 2				mq	93,80

Immobile n. 3 – appartamento piano quarto – sub 50B

abitazione	54,97	x	1,00	mq	54,97
terrazze	63,86	x	0,30	mq	19,16
balconi	5,42	x	0,25	mq	1,36
superficie commerciale IMM 3				mq	75,49

Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 19

posto auto	12,95	x	1,00	mq	12,95
superficie commerciale IMM 4				mq	12,95

Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 20

posto auto	12,95	x	1,00	mq	12,95
superficie commerciale IMM 5				mq	12,95

Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 23

posto auto	12,95	x	1,00	mq	12,95
superficie commerciale IMM 6				mq	12,95

Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 24

posto auto	12,95	x	1,00	mq	12,95
superficie commerciale IMM 7				mq	12,95

Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 25

posto auto	13,00	x	1,00	mq	13,00
superficie commerciale IMM 8				mq	13,00

Immobile n. 9 – posto auto scoperto – sub 26

posto auto	13,10	x	1,00	mq	13,10
superficie commerciale IMM 9				mq	13,10

Immobile n. 10 – posto auto scoperto – sub 27

posto auto	13,00	x	1,00	mq	13,00
superficie commerciale IMM 10				mq	13,00

Immobile n. 11 – posto auto scoperto (per motociclette o mini/micro car) – sub 28

posto auto	11,41	x	1,00	mq	11,41
superficie commerciale IMM 11				mq	11,41

Immobile n. 12 – posto auto scoperto – sub 54

posto auto	13,00	x	1,00	mq	13,00
superficie commerciale IMM 12				mq	13,00

Immobile n. 13 – deposito interrato – sub 54

Deposito interrato	40,29	x	1,00	mq	40,29
superficie commerciale IMM 13				mq	40,29

*

7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARIOsservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 8.1)Zona centrale / Centro - Abitazioni civili

Valore minimo	€/mq	1.500,00
Valore massimo	€/mq	1.800,00
<u>Autorimesse</u>		
Valore minimo	€/mq	600,00
Valore massimo	€/mq	800,00

Borsinoimmobiliare.it (All. 8.2)Zona Centro - Abitazioni 1^a fascia in stabili superiori allo standard di zona

Valore minimo	€/mq	1.582,00
Valore massimo	€/mq	1.818,00

Immobiliare.it (All. 8.3) Anno 2021/2022 Tortolì

Valore medio	€/mq	1.570,00
--------------	------	----------

Comparabili (All. 8.4)

Di seguito i dati relativi a **offerte e compravendite** di immobili ritenuti simili dallo scrivente per tipologia e posizione, estratti dai siti Borsinoimmobiliarepro e Immobiliare.it

Si fa presente che le superfici commerciali sono state rideterminate applicando a pertinenze e accessori gli stessi coefficienti di omogeneizzazione laddove differenti da quelli adottati dallo scrivente.

Abitazionivia Marmilla 2, offerta 04.2023 – cat. A2

100 mq con posto auto, € 125.000,00	€/mq	1.250,00
-------------------------------------	------	----------

via Nuoro, offerta 04.2023 – cat. A2

90 mq con posto auto, € 125.000,00	€/mq	1.389,00
------------------------------------	------	----------

via Mameli 26, atto febbraio 2022 – cat. A2

81 mqc, con due posti auto tot. 25 mq, € 145.000,00	€/mq	1.550,00
---	------	----------

via Puccini 8, atto aprile 2022 – cat. A2

88 mqc, € 115.000,00	€/mq	1.306,00
----------------------	------	----------

Su tali presupposti peritali, valutata la specificità dei parametri ed elementi tecnici/estimativi degli immobili oggetto di stima, si adottano i seguenti valori commerciali unitari, riferiti ad immobili completati, in regola quanto a liceità edilizia, conformità catastale e dotati di agibilità:

Vc Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 9	€/mq	1.490,00
Vc Immobile n. 2 – appartamento piano terra – sub 50A	€/mq	1.650,00
Vc Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 50B	€/mq	1.580,00
Vc Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 19	€/mq	800,00
Vc Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 20	€/mq	800,00
Vc Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 23	€/mq	800,00
Vc Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 24	€/mq	800,00
Vc Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 25	€/mq	800,00
Vc Immobile n. 9 – posto auto scoperto – sub 26	€/mq	700,00
Vc Immobile n. 10 – posto auto scoperto – sub 27	€/mq	700,00
Vc Immobile n. 11 – posto auto scoperto – sub 28	€/mq	500,00
Vc Immobile n. 12 – posto auto scoperto – sub 54	€/mq	700,00
Vc Immobile n. 13 – deposito interrato – sub 52	€/mq	500,00

*

7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI

Si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente all'esitabilità di immobili nell'ambito di una procedura fallimentare con immediata disponibilità o indisponibilità (immobili liberi oppure occupati / locati).

Verranno detratti dal valore commerciale ottenuto applicando i valori unitari di cui sopra i costi per la regolarizzazione/sanatoria degli appartamenti come sopra calcolati analiticamente e in misura percentuale per i posti auto (5%) posto che tali oneri di regolarizzazione non sono al momento determinabili con certezza stante il necessario coinvolgimento del Progettista / Direttore dei lavori.

*

7.5 STIMA

7.5.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 9

Valore immobile conforme = mq 84,55 x €/mq 1.490,00	€	125.979,50
A detrarre costi regolarizzazione	€	10.556,40
Sommano	€	115.423,10
<u>Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda</u>	€	<u>115.000,00</u>

7.5.2 Immobile n. 2 – appartamento piano quarto – sub 50A

Valore immobile regolarizzato = mq 93,80 x €/mq 1.650,00	€	154.770,00
A detrarre costi regolarizzazione	€	11.680,67
Sommano	€	143.089,33
<u>Valore commerciale Immobile n° 2 in cifra tonda</u>	€	<u>143.000,00</u>

7.5.3 Immobile n. 3 – appartamento piano quarto – sub 50B

Valore immobile = mq 75,49 x €/mq 1.580,00	€	119.274,20
A detrarre costi regolarizzazione	€	12.833,82
Sommano	€	106.440,38
<u>Valore commerciale Immobile n° 3 in cifra tonda</u>	€	<u>106.000,00</u>

7.5.4 Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 19

Valore immobile = mq 12,95 x €/mq 800,00	€	10.360,00
<u>Valore commerciale Immobile n° 4 in cifra tonda</u>	€	<u>10.500,00</u>

7.5.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 20

Valore immobile = mq 12,95 x €/mq 800,00	€	10.360,00
<u>Valore commerciale Immobile n° 5 in cifra tonda</u>	€	<u>10.500,00</u>

7.5.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 23

Valore immobile = mq 12,95 x €/mq 800,00	€	10.360,00
<u>Valore commerciale Immobile n° 6 in cifra tonda</u>	€	<u>10.500,00</u>

7.5.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 24

Valore immobile = mq 12,95 x €/mq 800,00	€	10.360,00
<u>Valore commerciale Immobile n° 7 in cifra tonda</u>	€	<u>10.500,00</u>

7.5.8 Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 25

Valore immobile = mq 13,00 x €/mq 800,00	€	10.400,00
<u>Valore commerciale Immobile n° 8 in cifra tonda</u>	€	<u>10.500,00</u>

7.5.9 Immobile n. 9 – posto auto scoperto – sub 26

Valore immobile = mq 13,10 x €/mq 750,00	€	9.825,00
<u>Valore commerciale Immobile n° 9 in cifra tonda</u>	€	<u>10.000,00</u>

7.5.10 Immobile n. 10 – posto auto scoperto – sub 27

Valore immobile = mq 13,00 x €/mq 750,00	€	9.750,00
--	---	----------

Valore commerciale Immobile n° 10 in cifra tonda	€	10.000,00
---	----------	------------------

7.5.11 Immobile n. 11 – posto auto scoperto – sub 28

Valore immobile = mq 11,41 x €/mq 600,00	€	6.846,00
--	---	----------

Valore commerciale Immobile n° 11 in cifra tonda	€	7.000,00
---	----------	-----------------

7.5.12 Immobile n. 12 – posto auto scoperto – sub 54

Valore immobile = mq 13,00 x €/mq 750,00	€	9.750,00
--	---	----------

Valore commerciale Immobile n° 12 in cifra tonda	€	10.000,00
---	----------	------------------

7.5.13 Immobile n. 13 – deposito interrato – sub 52

Valore immobile = mq 40,29 x €/mq 300,00	€	12.087,00
--	---	-----------

Valore commerciale Immobile n° 13 in cifra tonda	€	12.000,00
---	----------	------------------

Il valore commerciale totale degli immobili residuati in capo al Fallimento è di € **465.500,00** (euro quattrocentosessantacinquemilacinquecento/00).

*

7.6 LOTTI

Si propongono i seguenti Lotti:

7.6.1 Lotto 1

Immobile n. 1 - appartamento piano terra subalterno 9	€	115.000,00
---	---	------------

Immobile n. 9 - posto auto subalterno 26	€	10.000,00
--	---	-----------

Immobile n. 12 - posto auto subalterno 54	€	10.000,00
---	---	-----------

Valore commerciale Lotto 1	€	135.000,00
-----------------------------------	----------	-------------------

7.6.2 Lotto 2

Immobile n. 2 - appartamento piano quarto subalterno 50A	€	143.000,00
--	---	------------

Immobile n. 4 - posto auto subalterno 19	€	10.500,00
--	---	-----------

Immobile n. 5 - posto auto subalterno 20	€	10.500,00
--	---	-----------

Valore commerciale Lotto 2	€	164.000,00
-----------------------------------	----------	-------------------

7.6.3 Lotto 3

Immobile n. 3 - appartamento piano quarto subalterno 50A	€	106.000,00
Immobile n. 6 - posto auto subalterno 23	€	10.500,00
Immobile n. 7 - posto auto subalterno 24	€	10.500,00
Valore commerciale Lotto 3	€	127.000,00

7.6.4 Lotto 4

Immobile n. 8 - posto auto subalterno 25	€	10.500,00
Immobile n. 10 - posto auto subalterno 27	€	10.000,00
Immobile n. 11 - posto auto subalterno 28	€	7.000,00
Valore commerciale Lotto 4	€	27.500,00

Cagliari, 01.05.2023

Ing. Davide Mario Capra