

Arch. MARA MAGNANI
Via Baccio da Montelupo n.44
50053 – EMPOLI (FI)
tel. 0571 77656 fax 0571 77656
e-mail: arch.maramagnani@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

in liquidazione

R.F. n. 213/15

- Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori
- Curatore Fallimentare: Dott.ssa Maria Grazia Renieri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE LA MADDALENA,

REGIONE GUARDIOLI -

Premesso

- che in data 27 ottobre 2015 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito per la valutazione degli immobili, la verifica della conformità catastale ed edilizia ecc. oltre alla trascrizione della sentenza di fallimento presso le varie Conservatorie dei Registri Immobiliari interessate, nella procedura di fallimento della società

- che il Curatore dott.ssa Maria Grazia Renieri ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa agli immobili in suo possesso;

- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti tramite servizio te-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

lematico ed ha richiesto per e-mail atti di provenienza alla società in liquidazione e/o agli studi notarili roganti, dagli stessi ricevuti;

- che tra i beni immobili caduti nella procedura fallimentare vi sono anche immobili ubicati nella Regione Sardegna, Comune di La Maddalena (OT), Regione Guardioli "Residenza Guardioli-Arbitone", via Cala Chiesa n.52, pertanto la sottoscritta ha proceduto ad acquisire tramite servizio telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania le ispezioni ordinarie, le note, l'elenco sintetico delle formalità a favore e contro (allegato 7.1) ed altra documentazione necessaria ed in data 17 dicembre 2015 ha inviato per AR n.1364877388-7 la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, con ricevuta di ritorno del 29/12/2015 e trascritta al n. 6282 di registro particolare in data 22 dicembre 2015 (allegato 7.2);

- che, la sottoscritta ha richiesto sia all'Ufficio Edilizia del Comune di La Maddalena, sia (titolare dei permessi edilizi relativi alla costruzione dei beni in oggetto) documentazione edilizia relativa ai fabbricati in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto ed al Piano di Lottizzazione di cui gli edifici fanno parte, e ricevuta per e-mail parte della documentazione;

- che, esaminando la documentazione acquisita e ricevuta, la sottoscritta ha riscontrato discordanze tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie ricevute e le planimetrie catastali acquisite tramite servizio telematico e che tale documentazione non risultava esaustiva per poter verificare la conformità urbanistico-edilizia e catastale oggetto dell'incarico;

- che, successivamente la sottoscritta ha inviato per posta certificata chiarimenti in merito alle riscontrate discordanze, sia all'impresa

che al

del Comune di La Maddalena, a quest'ultimo anche chiarimenti in merito all'agibilità sospesa per problemi relativi alle opere di urbanizzazione, a cui non sono seguite risposte;

- che, in considerazione dell'incarico da svolgere, per poter verificare la conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni, la sottoscritta ha ritenuto necessario eseguire sopralluogo presso i beni da periziare, visionare e completare l'acquisizione della documentazione urbanistico-edilizia attraverso l'accesso agli atti presso il Comune di La Maddalena ed incontrare il personale dell'Ufficio Tecnico durante l'orario di ricevimento per i chiarimenti di cui sopra;

- che, per quanto sopra esposto la sottoscritta ha richiesto ed ottenuto l'autorizzazione dal Giudice ad effettuare il sopralluogo fuori Regione con il fine di completare in maniera esaustiva l'incarico affidatole;

- che dal 02 al 05 ottobre 2017 è stato eseguito il sopralluogo fuori Regione, eseguiti rilievi fotografici e dello stato dei luoghi, reperito documentazione ed informazioni presso il Comune;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti, i documenti ed effettuati i sopralluoghi presso i beni ubicati nella Regione Sardegna, Comune di La Maddalena, Regione Guardioli, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI LA MADDALENA,

REGIONE GUARDIOLI -

La stima degli immobili è stata determinata con il criterio del più probabile valore di mercato ed il metodo sintetico-comparativo tra beni simili in zona utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo comprese le pareti perimetrali, i pilastri, le pa-

reti interne, computate per metà le pareti a comune tra unità immobiliari, mentre la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Pertanto, la sottoscritta, dopo aver eseguito una accurata indagine sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, ha proceduto alla seguente valutazione:

Porzione di complesso immobiliare denominato "Residenza Guardiola-Arbitone" ubicato nel Comune di La Maddalena (OT), Provincia di Olbia Tempio, Regione Guardiola, via Cala Chiesa n.52, costituita da cinque unità immobiliari, di cui due ad uso civile abitazione poste in edifici distinti, due catastalmente ad uso posto auto scoperto di pertinenza delle rispettive abitazioni ed una ad uso cantina posta in altro edificio.

Il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto è formato da più fabbricati facenti parte di due comparti, convenzionalmente denominati "A" e "B"; i beni oggetto di perizia fanno parte del Comparto "A".

Tali beni sono stati distinti in due lotti e precisamente:

Lotto A

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte del Fabbricato convenzionalmente individuato dal numero 3 del "secondo gruppo - lotto 3 - Comparto A", con tipologia terratetto, distribuita ai piani terra e primo oltre soffitta, con accesso indipendente da resede esclusivo, individuata catastalmente nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 16.

- Unità immobiliare catastalmente ad uso posto auto scoperto di pertinenza dell'unità di cui sopra, posta al piano terra, in adiacenza al resede dell'abitazione, individuata catastalmente nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 66.

Lotto B

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte del Fabbricato convenzionalmente individuato dal numero e lettera 2B, del "secondo gruppo - lotto 2 - Comparto A", distribuita al piano terra, con accesso indipendente da resede esclusivo, individuata catastalmente nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 28.

- Unità immobiliare catastalmente ad uso posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione, posta al piano terra, individuata catastalmente nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 76.

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato del Fabbricato convenzionalmente individuato dal numero e lettera 2D, del "secondo gruppo - lotto 2 - Comparto A", con accesso sia esterno dalla rampa e successiva area manovra a comune con altre unità immobiliari che interno dal vano scala e/o ascensore comuni, individuata catastalmente nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 56.

Contesto insediativo

Il complesso immobiliare, in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto, è ubicato a lato della via Cala Chiesa, che proseguendo assume la denominazione di strada Provinciale Panoramica (S.P. n.53), che collega il centro storico di La Maddalena con varie spiagge, su un lotto di terreno con andamento degradante verso il mare, in un contesto insediativo turistico, con buona presenza di servizi e parcheggi (allegati documentazione fotografica 1A e 1B).

Situazione urbanistico-edilizia

Nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, l'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è classificata in zona urbanistica "C2" di cui all' art.11 delle

Norme Tecniche di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2) e nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R) in "Aree seminaturali" (allegato 4.1).

Per il complesso immobiliare, in cui sono posti i beni in oggetto, è stato approvato il Piano di Lottizzazione in zona "C" di espansione residenziale, Regione Arbitone con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 29 novembre 2000, di cui alla Convenzione Edilizia del 29 gennaio 2003, repertorio n. 3180 raccolta n.1609, rogata _____, notaio in Tempio Pausania, registrata a Tempio Pausania il 7 febbraio 2003 al n. 87 serie 1 e trascritta all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12 febbraio 2003 al registro particolare 1246; atto portante anche la "cessione gratuita" delle aree oggetto di urbanizzazione primaria e secondaria al Comune di La Maddalena. Cessione trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12 febbraio 2003 al registro particolare n.1247 ed in data 12 maggio 2003 al registro particolare n. 4343 (allegato 5.1).

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione per la "*lottizzazione dei terreni siti in La Maddalena loc. Giardioli-Arbitone*" rilasciata dal Dirigente dell'Area tecnica del Comune di La Maddalena all'Impresa _____, in data 15 luglio 2003 protocollo 9457 (allegato 5.2).
- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di La Maddalena in data 07 aprile 2004 protocollo 7854/03 per "*le opere di urbanizzazione asservite al Piano di Lottizzazione convenzionato per i terreni siti in loc. Giardioli-Arbitone*" (allegato 5.3).
- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di La Maddalena in data 07 marzo 2007 protocollo 3198 per la "*variante in corso d'opera alle opere di urbanizzazione all'interno del Piano di Lottizzazione convenzionato in*

reg. Giardioli-Arbitone" (allegato 5.4).

- Collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria "Verbale N.1" redatto dall'ing. _____ in data 30 maggio 2007 (allegato 5.5).

- Proroga della concessione edilizia prot.7854/03 del 07.04.2004 fino al 31.05.2009, rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica in data 12 settembre 2008 prot. 0012414 (allegato 5.6).

- Autorizzazione relativa all'impianto di illuminazione del 16 febbraio 2009 protocollo 2475 da parte del Dirigente dell'Area Tecnica (allegato 5.7).

- Rinnovo della concessione edilizia prot. 3198 rilasciato dal Dirigente dell'Area Tecnica in data del 28 settembre 2009 prot. 12046 (allegato 5.8).

- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria "Verbale N.2" relativo "*al lotto costituito dai tronchi di viabilità A1-A2-A6*" redatto dall'ing. _____ in data 06 luglio 2010 (allegato 5.9).

- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria "Verbale N.3" redatto dall'ing. _____ in data 22 ottobre 2010 (allegato 5.10).

- Dichiarazione di Fine Lavori presentata al Comune di La Maddalena in data 27 gennaio 2011 protocollo 1385 relativa sia alle opere di urbanizzazione che agli edifici con rispettive date dichiarate, del 31 agosto 2010 e del 31 marzo 2010, di ultimazione lavori (allegato 5.11).

Ad oggi, l'Amministrazione Comunale di La Maddalena non ha ancora preso in carico le opere di urbanizzazione per i motivi indicati nella lettera a firma del Responsabile e del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune inviata all'impresa _____, in data 18 marzo 2016 prot. 4168 (allegato 5.12) ed in risposta alla lettera della stessa impresa pervenuta al Comune in data 08 marzo 2016 prot. 3296 in merito allo svincolo della polizza assicurativa pertinente la realizzazione delle opere di urbanizzazione (allegato 5.12.1). Nella lettera del Responsabile e del

Dirigente del Settore Urbanistica del Comune, con allegato verbale di sopralluogo congiunto del 03 settembre 2014 inviato all'impresa in data 22.09.2014 prot. 12397, è segnalata la necessità di procedere al sezionamento degli impianti a cura e spese dell'impresa, al fine di procedere alla presa in carico delle opere di urbanizzazioni, in quanto insistenti in aree private e non in aree pubbliche, sospendendo lo svincolo della polizza fino all'espletamento di quanto sopra (allegato 5.12 e 5.12.1). A tale richiesta è seguita lettera da parte dell'impresa, pervenuta al Comune di La Maddalena in data 12 luglio 2016 protocollo n.0011136, nella quale viene proposta la "costituzione di una servitù a favore dell'ente" per le opere di urbanizzazione insistenti su aree private (allegato 5.12.2).

La costruzione del complesso immobiliare e dei relativi fabbricati in cui sono posti i beni in oggetto, risulta essere stata eseguita in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia Prot. 12504/03 rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di La Maddalena in data 29 aprile 2005 per *"la realizzazione di un complesso residenziale all'intero del Piano di Lottizzazione in loc. Guardioli - Arbitone"* (allegato 6.1).
- Concessione Edilizia Prot. 10971/05 rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di La Maddalena in data 03 maggio 2006 per *"la variante in corso d'opera del complesso residenziale in Reg. Guardioli-Arbitone"* (allegati 6.2 e 6.2.1).
- Concessione Edilizia Prot. 14762 rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di La Maddalena in data 12 ottobre 2007 per *"la variante in corso d'opera del complesso residenziale in Reg. Guardioli-Arbitone"* (allegati 6.3, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 e 6.3.4).

- Concessione edilizia rilasciata dal Dirigente dell'Area tecnica del Comune di La Maddalena in data 11 settembre 2008 protocollo 12415 relativa alla variante per la *"realizzazione delle sistemazioni esterne nel complesso residenziale in reg. Giardioli-Arbitone"* (allegati 6.4 e 6.4.1).
- Proroga di un anno (fino al 31.05.2009) della *"concessione edilizia prot. 12504/03 del 29.04.2005"* rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica in data 29 settembre 2008 protocollo 13316 (allegato 6.5).
- Concessione edilizia rilasciata dal Dirigente dell'Area tecnica del Comune di La Maddalena in data 03 giugno 2009 protocollo 7124 relativa alla *"realizzazione di una cabina elettrica nel complesso residenziale in Loc. Giardioli-Arbitone"* (allegati 6.6 e 6.6.1).
- Deposito Collaudo Statico Parziale n.1 alla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dei Lavori Pubblici, Ufficio del Genio Civile di Sassari, in data 15 giugno 2010 n.25237/25730, relativo agli edifici 3 e 2B ed altri non oggetto di perizia (allegato 6.7).
- Richiesta del certificato di agibilità presentata al Comune di La Maddalena in data 27 luglio 2010 protocollo n.9401 con allegata comunicazione ultimazione lavori relativa agli edifici 2B e 3 e ad altri edifici non oggetto di perizia (allegato 6.8).
- Dichiarazione di Fine Lavori presentata al Comune di La Maddalena in data 21 settembre 2010 protocollo n. 11702 relativa all'edificio 2D e ad altri edifici non oggetto della perizia, con dichiarata la data di ultimazione lavori del 31 marzo 2010 (allegato 6.9).
- Deposito Collaudo Statico Parziale n.2 alla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato ai Lavori Pubblici, Ufficio del Genio Civile di Sassari, in data 26 novembre 2010 n.25237/25730, relativo all'edificio 2D ed altro non oggetto di perizia (allegato 6.10).
- Dichiarazione di Fine Lavori presentata al Comune di La Maddalena in data 27 gennaio 2011 protocollo n. 1385 relativa sia alle opere di ur-

banizzazione che agli edifici con dichiarate le rispettive date di ultimazione lavori del 31 agosto 2010 e del 31 marzo 2010 (allegato 5.11).

- Dichiarazione di agibilità relativa a tutto il comparto presentata al Comune di La Maddalena in data 24 febbraio 2011 protocollo n.3127 (allegato 6.11).

- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.4/2014 Prot. 2492 rilasciata dal Dirigente Settore Edilizia Privata del Comune di La Maddalena in data 20 febbraio 2014 per *“le opere interne eseguite in parziale difformità dalla concessione edilizia nei fabbricati 2D e 4C all'interno del complesso residenziale sito in Loc. Guardioli-Arbitone...”* (allegati 6.12, 6.12.1, 6.12.2 e 6.12.3).

Si precisa, a completezza di esposizione che ci sono alcune incongruenze tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovranno essere presentate agli enti competenti idonee pratiche di sanatoria ai sensi della Legge Regione Autonoma della Sardegna n.23/1985 e s.m.i., per alcune unità immobiliari come indicato nei rispettivi paragrafi.

L'espletamento delle pratiche di sanatoria comportano costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, sanzioni determinati dagli stessi enti interessati e dei diritti di segreteria vigenti, come infra indicato.

Lotto A

Lotto facente parte del complesso immobiliare denominato “Residenza Guardioli-Arbitone”, ubicato nel Comune di La Maddalena (OT), Provincia di Olbia Tempio, Regione Guardioli, via Cala Chiesa n.52, costituito da un' unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terra e

primo oltre soffitta di un fabbricato convenzionalmente individuato dal numero 3 del "secondo gruppo - lotto 3 - Comparto A" con accesso indipendente da resede esclusivo e da un'unità immobiliare catastalmente ad uso posto auto scoperto, di pertinenza dell'abitazione, posta al piano terra, in adiacenza al resede dell'abitazione (allegato documentazione fotografica 1A).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il "*fabbricato 3*", in cui sono poste le unità immobiliari di cui sopra, presenta tipologia a schiera con aree scoperte di pertinenza, ed è elevato su due piani fuori terra (terreno e primo).

La struttura portante è costituita da blocchi semipieni di muratura portante in laterizio, da pilastri in cemento armato e da orizzontamenti costituiti da travi e solai quest'ultimi in latero-cemento oltre a cordoli in calcestruzzo armato (allegato 1A: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.10, n.11 e n.12 e allegato 6.7).

Le finiture esterne sono prevalentemente con intonaco e tinteggiatura civile ed in piccola parte in materiale lapideo a vista, infissi in legno dotati di persiane e zanzariere, copertura a falde con manto in tegole di cotto (allegato 1A: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.22 e n.23).

In prossimità dell'edificio è posta una linea aerea verticale dell'energia elettrica (allegato 1A: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.15, n.22 e n.23).

Le finiture interne dell'unità abitativa presentano al piano terra pavimento in cotto, rivestimento del posto cottura in ceramica, mentre al piano primo pavimento in parquet con esclusione del disimpegno in cotto e del bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Le scale interne, che collegano il piano terra al piano primo, sono con pedata rivestita in cotto ed è presente scala retrattile in metallo, posta nel disimpegno al piano primo, per

accedere alla soffitta, non abitabile, priva di pavimentazione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Il balcone presenta pavimentazione in cotto (allegato 1A: foto da n.9 a n.19). Il resede annesso all'unità abitativa in parte è sistemato a verde ed in parte è pavimentato in cotto (allegato 1A: foto n.7 e n.8).

L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti: elettrico, videocitofono, idrosanitario con impianto idrico rifornito da serbatoio di accumulo posto nel resede dell'abitazione e approvvigionato dall'acquedotto comunale, di climatizzazione del tipo elettrico, impianto a gas GPL da serbatoio centralizzato fisso per alimentare una caldaia posta in apposito alloggio, ricavato nella parte interna del muro di recinzione a confine con altra proprietà, per la produzione di acqua calda sanitaria e per una cucina per la cottura di cibi (allegato 1A: foto n.7, n.9, n.14, n.20 e n.21 ed allegato 6.13). Il serbatoio del gas GPL è a comune con il fabbricato 2B (allegato 1A: foto n.24).

Dall'atto di compravendita rogato notaio in data 05 aprile 2011 rep. 73.069 raccolta n.26.791, di cui sotto (allegato 3.2), si evince che sono comuni al Comparto A ed al Comparto B l'illuminazione generale, l'impianto TV con la relativa antenna televisiva, posta nel perimetro del Comparto B, ma ad uso di tutto il super-comparto, nonché l'impianto telefonico.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

I beni di cui sopra, facenti parte di un complesso immobiliare di recente costruzione, si trovano in buono stato di manutenzione. Alla data dei sopralluoghi i beni risultano liberi.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena le unità immobiliari di cui sopra non sono correttamente intestate in quanto ancora in conto alla ditta con sede in

, codice fiscale , in proprietà per 1/1 e sono geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822** (allegato 2.1) dai seguenti subalterni:

- **subalterno 16**, Regione Guardioli snc, piano T-1 edificio 3, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq 66, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 59, rendita catastale € 356,36 (allegato 2.2);

La planimetria catastale ultima in atti, del 04/06/2010 prot. n.SS0137252 (allegato 2.3), non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è rappresentata la soffitta e diverso sviluppo degli scalini esterni.

Si precisa che lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non sono conformi a quanto legittimato sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, ed ai fini della conformità edilizia, sono necessari sia adempimenti in sanatoria sia la rimessa in pristino, per i motivi descritti nel relativo paragrafo a cui si rimanda.

Pertanto, in seguito ai necessari adempimenti e ripristini dovrà essere aggiornata la situazione catastale mediante pratica da presentare all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale - Territorio.

- **subalterno 66**, Regione Guardioli snc, piano T, categoria C/6 (*autorimessa/posto auto scoperto*), classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, rendita catastale € 48,34 (allegato 2.4).

La planimetria catastale ultima in atti, del 04/06/2010 protocollo n.SS0137252 (allegato 2.5), corrisponde allo stato dei luoghi.

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, per i motivi descritti nel relativo paragrafo, il posto auto dovrà essere ripristinato come legittimato.

Pertanto, dovrà essere conformata la situazione catastale allo stato dei luoghi ripristinato, mediante pratica di aggiornamento da presentare all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto con relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di La Maddalena rappresentata nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822, qualità Ente Urbano, superficie mq 5670, Partita 1, in seguito al Tipo Mappale del 17/05/2010 protocollo n. SS0120327 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n.120327.2/2010) (allegato 2.12).

- *Confini abitazione*: stessa proprietà, beni a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.13).

- *Confini posto auto scoperto*: stessa proprietà, beni a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.13).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena nel **Foglio di Mappa 11, particella 1822** dai seguenti subalterni (allegato 2.13, elaborato planimetrico del 11/06/2010 protocollo SS0143366 e relativo elenco subalterni):

- **subalterno 1**, Regione Guardioli snc piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come strade interne e viabilità, marciapiedi, passaggi pedonali e carrai, aree di manovra e di passaggio carraio e pedonale, aiuole e fioriere, aree a verde comune a tutte le unità immobiliari. Si precisa, che dall'atto di compravendita del 05/04/2011 rep.73.069/26.791 di cui sotto, tale bene risulta comune a tutte le unità immobiliari di tutti i fabbricati del mappale 1822 (allegato 3.2);

- **subalterno 2**, Regione Guardioli snc piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come nicchia contatori comune ai subalterni 11-12-13-14-15-16-17 e 18 della particella 1822;

- **subalterno 4**, Regione Guardioli snc piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come area di posizionamento bombolone gas comune ai subalterni 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 e 28 della particella 1822.

I beni in oggetto sono pervenuti alla società

, **in piena proprietà** in seguito ai seguenti atti:

- Atto rogato , notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze l in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da “-”

(allegato 3.1).

- Alla società , i

beni erano pervenuti con atto di compravendita rogato notaio in data 05 aprile 2011 rep. 73.069 raccolta n.26.791, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29 aprile 2011 al registro particolare n.2634 con il quale la società ha acquistato i beni dall'Impresa

(allegati 3.2 e 6.1).

Nell'atto di cui sopra sono riportate le seguenti quote di comproprietà:

- *per l'unità abitativa sub 16*: pari a 10,30 millesimi in riferimento a tutto il complesso edilizio; pari a 16,15 millesimi in riferimento a solo “Comparto A” e pari a 100,87 millesimi in riferimento al “Fabbricato 3” in cui è posta;

- per il posto auto scoperto sub 66: pari a 0,20 millesimi in riferimento a tutto il complesso edilizio e pari a 0,31 millesimi in riferimento a solo "Comparto A".

A completezza di esposizione si fa presente che la parte venditrice ha sottoscritto polizza decennale postuma per danni diretti all'immobile n. 2010/06/2019669, avente scadenza il giorno 14 luglio 2020 (allegato 3.2.1).

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato legittimo risultante dagli elaborati grafici, Tavola " Progetto Lotto 2-3 Fabbricato 3", allegata alla **Concessione Edilizia Prot. 14762 del 12/10/ 2007** (allegati 6.3.3) e Tavola 00a "Finiture - Planimetria Generale" allegata alla **Concessione Edilizia Prot. 12415 del 11/09/2008** (allegato 6.4.1), quest'ultima relativa alle sistemazioni esterne del complesso immobiliare, si rilevano difformità per l'abitazione consistenti prevalentemente in diversa sistemazione esterna, diversa configurazione e consistenza della terrazza-resede, modifiche interne e non rappresentata la soffitta non abitabile nelle tavole grafiche. Per la regolarizzazione di tali difformità sono necessari sia adempimenti edilizi in sanatoria, sia la rimessa in pristino per la porzione della terrazza-resede prospiciente il posto auto per i motivi sotto indicati e per la soffitta (mediante chiusura della botola e rimozione della scala retrattile), in quanto tale soluzione risulta economicamente più vantaggiosa di una eventuale sanatoria edilizia.

Inoltre il pergolato presenta una copertura non aperta, pertanto dovrà essere rimosso lo strato impermeabile interposto tra le due stuoie di canniccio per rendere la copertura aperta come previsto dall'art. 26 lettera "C" del Regolamento Edilizio (allegato 4.3).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato legittimo risultante dagli elaborati grafici, Tavola " Progetto Lotto 2-3 Fabbricato 3" allegata alla **Concessione Edilizia Prot. 14762 del 12/10/ 2007** (allegato 6.3.3), Tavola 00a "Finiture - Planimetria Generale" allegata alla **Concessione Edilizia Prot. 12415 del 11/09/2008** (allegato 6.4.1,) relativa alle sistemazioni esterne del complesso immobiliare e Tavola "Planimetrie delle aree a parcheggio private" allegata all' **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.4/2014 Prot. 2492 del 20/02/2014** (allegato 6.12.3), si rilevano difformità per il posto auto scoperto consistenti in diversa configurazione e minore superficie rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di cui sopra e non rispetta la dimensione minima di metri 5,00 prevista dalla Legge Regione Autonoma della Sardegna n.23/1985 e s.m.i, ai sensi dell'art.15 quarter "parcheggi privati" comma 4 il quale prescrive che *"lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri"*. Pertanto dovrà essere ripristinata la situazione legittimata sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio comportante la demolizione della porzione di terrazza-resede prospiciente il posto auto.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di contributi, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alla demolizione, rimozione ed alla rimessa in pristino, stimabili complessivamente in circa **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)**.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto viene descritta considerando lo stato "legittimo" dello stesso, pertanto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terra e primo

del "Fabbricato 3", "secondo gruppo – lotto 3 - Comparto A", con accesso indipendente tramite resede esclusivo. Tale unità, della superficie lorda di circa mq 59 (relativa ai piani terra e primo), è composta al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura e scala per accedere al piano primo composto da disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie di circa mq 5.

Annesso al piano terra resede, su cui insiste terrazza con pergolato, della superficie di circa mq 24 (da ripristinare).

Si precisa che nella consistenza di tale unità non è considerata la soffitta non abitabile, in quanto oggetto di ripristino.

Tale unità abitativa è identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 16, ed è dotata di Attestato di Certificazione Energetica, Edificio di classe "B", non datato (allegato 6.15).

- Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, posta al piano terra, della superficie di circa mq 16 (da ripristinare), identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 66.

Lotto B

Lotto facente parte del complesso immobiliare denominato "Residenza Guardioli-Arbitone", ubicato nel Comune di La Maddalena (OT), Provincia di Olbia Tempio, Regione Guardioli, via Cala Chiesa n.52, costituito da un' unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra di un fabbricato convenzionalmente individuato dal numero e lettera 2B del "secondo gruppo - lotto 2 - Comparto A", con accesso indipendente da resede esclusivo posto su tre lati; da un' unità immobiliare catastalmente ad uso posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione, posta al piano terra e da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato nel Fabbricato convenzionalmente individuato dal numero e lettera 2D, del "secondo gruppo - lotto 2 - Comparto A". Alla cantina si accede

sia dall'esterno tramite rampa e successiva area manovra a comune con altre unità immobiliari che dall' interno del fabbricato tramite vano scala e/o ascensore comuni (allegato documentazione fotografica 1B).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il "fabbricato 2B", facente parte del Comparto A in cui è posta l' unità abitativa, con tipologia a schiera ed aree scoperte di pertinenza, è elevata su due piani fuori terra (terreno e primo).

La struttura portante è costituita da blocchi semipieni di muratura portante in laterizio, da pilastri in cemento armato e da orizzontamenti costituiti da travi e solai, quest'ultimi in latero-cemento, oltre a cordoli in calcestruzzo armato (allegato 1B: foto n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5 e allegato 6.7).

Le finiture esterne sono prevalentemente con intonaco e tinteggiatura civile ed in piccola parte in materiale lapideo a vista, infissi in legno dotati di persiane e zanzariere, anche del tipo scorrevoli ed anta ribalta, copertura a falde con manto in tegole di cotto (allegato 1B: foto n. n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.11, n.12 e n.17).

Le finiture interne dell' unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra presentano pavimenti in parquet con esclusione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, porte interne in legno anche del tipo scorrevoli, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (allegato 1B: foto da n.13 a n.16).

Il resede annesso all'unità abitativa in parte è sistemato a verde ed in parte è pavimentato in cotto (allegato 1B: foto n.5, n.6, n.9 , n.11 e n.12).

L' unità è dotata dei seguenti impianti: elettrico, videocitofono, idrosanitario con impianto idrico, rifornito da serbatoio di accumulo posto nel resede di pertinenza e approvvigionato dall'acquedotto comunale, di climatizzazione del tipo elettrico, impianto a gas GPL da serbatoio centralizzato fisso per alimentare una caldaia posta nel resede di pertinenza in apposi-

to alloggio, ricavato nella parte interna del muro di recinzione a confine con altra proprietà, per la produzione di acqua calda sanitaria e per una cucina per la cottura di cibi (allegato 1B: foto n.6, n.7, n.8, n.11, n.12 e n.14 ed allegato 6.14) .

Il serbatoio del gas GPL risulta comune con il fabbricato 3 (allegato 1B: foto n.26).

Il “fabbricato 2D” facente sempre parte del Comparto A, in cui è posta la cantina, con tipologia a condominio ad uso polifunzionale ed area cortilizia di pertinenza, è elevato su due piani fuori terra (terreno e primo) oltre al piano interrato.

La struttura portante è costituita da blocchi semipieni di muratura portante in laterizio, da pilastri in cemento armato e da orizzontamenti costituiti da travi e solai, quest'ultimi in latero-cemento, oltre a cordoli in calcestruzzo armato (allegato 1B: foto da n.19 a n.23 e allegato 6.10).

Le finiture esterne del fabbricato sono prevalentemente con intonaco e tinteggiatura civile ed in parte in materiale lapideo a vista, infissi in legno dotati di persiane, copertura a falde con manto in tegole di cotto (allegato 1B: foto da n.19 a n.23).

La cantina presenta pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in metallo ed è dotata di impianto elettrico (allegato 1B: foto n.24 e n.25).

Dall'atto di compravendita rogato notaio in data 05 aprile 2011 rep. 73.069 raccolta n.26.791, di cui sotto (allegato 3.2), si evince che sono comuni al Comparto A ed al Comparto B l'illuminazione generale, l'impianto TV con la relativa antenna televisiva, posta nel perimetro del Comparto B, ma ad uso di tutto il super-comparto, nonché l'impianto telefonico.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

I beni di cui sopra, facenti parte di un complesso immobiliare di recente costruzione, si trovano in buono stato di manutenzione. Alla data dei sopralluoghi i beni risultano liberi ad esclusione della cantina occupata da materiale vario (allegato 1B: foto n. 25).

Identificazione catastale – Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena le unità immobiliari di cui sopra non sono correttamente intestate in quanto ancora in conto alla ditta con sede in , codice fiscale in proprietà per 1/1 e sono geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822** (allegato 2.1) dai seguenti subalterni:

- **subalterno 28**, Regione Guardioli snc, piano T edificio 2B categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 69, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 54, rendita catastale € 296,66 (allegato 2.6).

La planimetria catastale ultima in atti, del 04/06/2010 protocollo n.SS0137252 (allegato 2.7), non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non è correttamente rappresentato il muro di recinzione tra il posto auto (sub 76) ed il "giardino di proprietà" dell'abitazione e lateralmente sono presenti tre pilastri in legno in diversa posizione da quelli ivi rappresentati.

Si precisa che lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non sono conformi a quanto legittimato sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, ed ai fini della conformità edilizia, sono necessari adempimenti in sanatoria, rimessa in pristino ed opere di adeguamento, come meglio descritto nel relativo paragrafo a cui si rimanda.

Pertanto, in seguito ai necessari ripristini, adeguamenti e sanatorie dovrà essere aggiornata la situazione catastale mediante pratica da presentare all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio.

A completezza di esposizione si precisa che i confini del resede delimitati sul posto non sempre corrispondono a quelli catastali per la presenza di massi rocciosi e di vegetazione spontanea.

- **subalterno 76**, Regione Guardioli snc, piano T, categoria C/6 (*autorimessa/posto auto scoperto*), classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale totale mq 14, rendita catastale € 52,06 (allegato 2.8).

La relativa planimetria ultima in atti, del 04/06/2010 protocollo n.SS0137252 (allegato 2.9), non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi in particolare non è presente la porzione del marciapiede comune alle unità immobiliari identificate dalla p.lla 1822 (bene comune non censibile identificato nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 subalterno 1) come rappresentato nella planimetria, ma lo spazio è interamente adibito a posto auto scoperto e non è correttamente rappresentato il muro di recinzione tra il posto auto ed il "giardino di proprietà" dell'abitazione (allegato 2.13).

Ai fini della conformità catastale si rende necessario ripristinare il marciapiede comune con altre proprietà, prospiciente il posto auto, come indicato nella planimetria catastale e per le altre difformità riscontrate presentare adeguata pratica catastale all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio.

Si precisa che il posto auto scoperto non è legittimo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, in quanto non presente nelle pratiche edilizie ultime in atti.

- **subalterno 56**, Regione Guardioli snc, piano S1 edificio 2D, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito/cantina*), classe 1, consistenza mq 8,

superficie catastale totale mq 10, rendita catastale € 25,20 (allegato 2.10).

La planimetria catastale ultima in atti, del 04/06/2010 protocollo n.SS0137252 (allegato 2.11), presenta lieve modifica rispetto allo stato dei luoghi consistente nella presenza di una porta che separa la cantina dall'area manovra comune. Tale circostanza non determina modifica alla rendita catastale ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607.

L'area su cui insistono gli edifici di cui fanno parte i beni in oggetto con relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di La Maddalena rappresentata nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822, qualità Ente Urbano , superficie mq 5670, Partita 1, in seguito al Tipo Mappa- le del 17/05/2010 protocollo n. SS0120327 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n.120327.2/2010) (allegato 2.12).

- *Confini abitazione*: beni a comune, proprietà Comune di La Maddalena, salvo se altri o migliori confini.

- *Confini posto auto scoperto*: beni a comune su più lati, proprietà Comune di La Maddalena, salvo se altri o migliori confini.

- *Confini cantina*: beni a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena nel **Foglio di Mappa 11, particella 1822** dai seguenti subalterni (allegato 2.13, elaborato planimetrico del 11/06/2010 protocollo SS0143368 e relativo elenco subalterni):

- **subalterno 1**, Regione Guardioli snc piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come strade interne e viabilità, marciapiedi, passaggi pedonali e carrai, aree di manovra e di passaggio carraio e pedonale, aiuole e fioriere, aree a verde comune a tutte le unità immobiliari. Si precisa, che dall'atto di compravendita del 05/04/2011 rep.73.069/26.791 di

cui sotto, tale bene risulta comune a tutte le unità immobiliari di tutti i fabbricati del mappale 1822 (allegato 3.2).

- **subalterno 3**, Regione Guardioli snc piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come rampe carraie, androne, passaggio pedonale e carraio, nicchie contatori, area, passaggi comune ai subalterni 19-20-21-22-23-24-25-26-27 e 28 della particella 1822;

- **subalterno 4**, Regione Guardioli snc piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come area di posizionamento bombolone gas comune ai subalterni 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 e 28 della particella 1822;

- **subalterno 7**, Regione Guardioli snc piani T-1-S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come rampa accesso piano interrato, area manovra zona autorimesse-depositi, vano scala e disimpegni scala da PS1 a P1, vano ascensore da PS1 a P1, loggia a P1, area esterna comune ai subalterni 46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58 e 59 della particella 1822.

Quanto sopra è pervenuta alla società

, in piena proprietà in seguito ai seguenti atti:

- Atto rogato dal notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da (allegato 3.1).

- Alla società i beni erano pervenuti con atto di compravendita rogato notaio in data 05 aprile 2011 rep. 73.069 raccolta n.26.791, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29 aprile 2011 al registro particolare n.2634 con il qua-

le la società ... ha acquistato i beni dall'Impresa
(allegati 3.2 e 6.1).

In tale atto sono riportate le seguenti quote di comproprietà:

- *per l'unità abitativa sub 28* : pari a 12,17 millesimi in riferimento a tutto il complesso edilizio; pari a 19,08 millesimi in riferimento a solo "Comparto A" e pari a 93,42 millesimi in riferimento al "Fabbricato 2B" in cui è posta;
- *per l'unità ad uso deposito sub 56*: pari a 0,30 millesimi in riferimento a tutto il complesso edilizio; pari a 0,47 millesimi in riferimento a solo "Comparto A"; pari a 4,92 millesimi in riferimento al "Fabbricato 2D" in cui è posta e pari a 7,98 millesimi in riferimento all'ascensore dello stesso fabbricato;
- *per il posto auto scoperto sub 76*: pari a 0,21 millesimi in riferimento a tutto il complesso edilizio e pari a 0,33 millesimi in riferimento a solo "Comparto A".

A completezza di esposizione si fa presente che la parte venditrice ha sottoscritto polizza decennale postuma per danni diretti all'immobile n. 2010/06/2019669, avente scadenza il giorno 14 luglio 2020 (allegato 3.2.1).

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato legittimo risultante dagli elaborati grafici, Tavola " Progetto Lotto 2-3 Fabbricato 2B", allegata alla **Concessione Edilizia Prot. 14762 del 12/10/ 2007** (allegati 6.3.4) e Tavola 00a "Finiture - Planimetria Generale" allegata alla **Concessione Edilizia Prot. 12415 del 11/09/2008** quest'ultima relativa alle sistemazioni esterne del complesso immobiliare (allegato 6.4.1), si rilevano differenze per l'abitazione consistenti prevalentemente in una diversa distribuzione interna (monolocale e non bilocale con camera), diversa si-

stemazione esterna, configurazione e consistenza del resede, modifiche interne e di prospetto, tra cui diversa dimensione delle finestre sul prospetto laterale. Il pergolato laterale non risulta rappresentato nelle tavole grafiche mentre quello tergale presenta diversa configurazione e consistenza. Inoltre, sul retro sono presenti due pilastri, intonacati e tinteggiati in corrispondenza dell'aggetto finale del balcone sovrastante di altra proprietà, presumibilmente a sostegno dello stesso (allegato 1B: foto n.11 e n.12), a distanza inferiore dal confine di altra proprietà rispetto a quella prescritta dalle normative vigenti. Per tale difformità si prevede il ripristino dello stato legittimato garantendo la stabilità del sovrastante balcone, di altra proprietà, mediante elementi strutturali non incidenti sui parametri urbanistici ed edilizi e per le altre difformità adempimenti in sanatoria.

Tutti i pergolati presentano una copertura non aperta, pertanto dovrà essere rimosso lo strato impermeabile interposto tra le due stuoie di canniccio per i pergolati tergale e laterale ed il tavolato in legno sottostante al canniccio per quello frontale, per rendere la copertura aperta come previsto dall'art. 26 lettera "C" del Regolamento Edilizio (allegato 4.3), altrimenti si configurano come portici non legittimati.

Negli elaborati grafici, Tavola " Progetto Lotto 2-3 Fabbricato 2B", allegata alla **Concessione Edilizia Prot. 14762 del 12/10/ 2007** (allegati 6.3.4), Tavola 00a "Finiture - Planimetria Generale" allegata alla **Concessione Edilizia Prot. 12415 del 11/09/2008**, quest'ultima relativa alle sistemazioni esterne del complesso immobiliare (allegato 6.4.1) e Tavola "Planimetrie delle aree a parcheggio private" allegata all' **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.4/2014 Prot. 2492 del 20/02/2014** (all. 6.12.3), il posto auto scoperto non risulta legittimo in quanto non rappresentato, eccetto nella precedente **Concessione Edilizia Prot. 10971 del 03/05/2006** e precisamente nell'elaborato grafico "Tavola GA-0.0: Planimetria

metria generale – Planimetria aree a parcheggio esterno – Planimetria con curve di livello e Dettagli esecutivi” (allegati 6.2 e 6.2.1).

Esistono comunque i presupposti legittimanti la conformità alla disciplina edilizia ed urbanistica ai sensi della Legge Regione Autonoma della Sardegna n.23/1985 e s.m.i, in quanto ricavato all' interno del confine dei lotti privati, in area pertinenziale privata (allegato 6.3.2), pavimentata (allegato 6.4.1) ed edificabile (allegato 6.6.1), conforme alle dimensioni minime prescritte dall'art.15 quarter comma 4 della Legge Regione Autonoma della Sardegna n.23/1985 e s.m.i, per lo stallo di sosta dei parcheggi privati, pur minori rispetto alle attuali, in quanto si dovrà ripristinare il marciapiede, quale bene comune alle unità immobiliari identificate dalla p.lla 1822 (allegato 2.13), della larghezza legittimata e rappresentata negli elaborati grafici sopracitati.

Dalla comparazione dell' elaborato grafico, Tavola “Piano Interrato Fabbricato 2D”, indicato erroneamente “come 2b”, allegata all' **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.4/2014 Prot. 2492 del 20/02/2014** (allegato 6.12.2) con lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare ad uso cantina, questo risulta conforme.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di contributi, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alle opere di ripristino, di demolizione e di adeguamento, stimabili complessivamente in circa **€ 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)**.

Consistenza

In considerazione di quanto sopra esposto la consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra del "Fabbricato 2B", "secondo gruppo - Comparto A", con accesso indipendente tramite resede esclusivo su tre lati. Tale unità della superficie lorda di circa mq 54, è composta da monolocale, antibagno/disimpegno e bagno. Annesso al piano terra resede, su cui insistono pergolati, della superficie di circa mq 150.

Tale unità abitativa è identificata catastalmente **nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 28** ed è dotata di Attestato di Certificazione Energetica, Edificio di classe B, non datato (allegato 6.16).

- Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, posta al piano terra, della superficie di circa mq 14, al netto della superficie del marciapiede comune con altre proprietà da ripristinare, ai fini della conformità edilizia-urbanistica e catastale, identificata catastalmente **nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 76**.

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato del "Fabbricato 2D", "secondo gruppo - Comparto A", con accesso sia esterno dalla rampa e successiva area manovra a comune con altre unità immobiliari che interno dal vano scala e/o ascensore comuni, della superficie lorda di circa mq 10, composta da unico locale. Tale unità è identificata catastalmente **nel Foglio di Mappa 11 dalla particella 1822 sub 56**.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore alla domanda di immobili in genere;

- che per gli adempimenti relativi alla conformità edilizio-urbanistica e catastale ed alla rimessa in pristino, mediante opere di demolizione e di adeguamento, sono stati stimati costi per ogni lotto come indicato nel rispettivo paragrafo da decurtare al valore di mercato;
- che, in base alle indagini di mercato effettuate nella zona in oggetto per immobili simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda, comprensivo dell'incidenza dei beni comuni, determinando quanto di seguito:

Lotto A

U.I. identificata nel F.M. 11 p.lla 1822 sub 16

- abitazione p.T-1°	mq	59 circa	a €/mq	2.900,00	= €	171.100,00
- balcone p.1°	mq	5 circa	a €/mq	800,00	= €	4.000,00
- resede	mq	24 circa	a €/mq	300,00	= €	7.200,00
TOTALE					€	182.300,00
Arrotondamento per difetto ad					€	182.000,00
in lettere (Euro centoottantaduemila/00)						

U.I. identificata nel F.M. 11 p.lla 1822 sub 66

- posto auto scoperto p.T	mq	16 circa	a €/mq	800,00	= €	12.800,00
Arrotondamento per eccesso ad					€	13.000,00
in lettere (Euro tredicimila/00)						

Il più probabile valore di mercato del lotto A è di **€ 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale stimato in **€ 20.000,00**, pertanto il più probabile valore di mercato del lotto A è di **€ 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00)**.

Lotto B

U.I. identificata nel F.M. 11 p.IIa 1822 sub 28

- abitazione p.T	mq	54 circa	a €/mq	3.000,00	= €	162.000,00
- resede	mq	150 circa	a €/mq	350,00	= €	52.500,00
TOTALE						€ 214.500,00
Arrotondamento per difetto ad						€ 214.000,00

in lettere (**Euro duecentoquattordicimila/00**)

U.I. identificata nel F.M. 11 p.IIa 1822 sub 76

- posto auto scoperto p.T	mq	14 circa	a €/mq	800,00	= €	11.200,00
Arrotondamento per difetto ad						€ 11.000,00

in lettere (**Euro undicimila/00**)

U.I. identificata nel F.M. 11 p.IIa 1822 sub 56

- cantina P.S1	mq	10 circa	a €/mq	1.000,00	= €	10.000,00
in lettere (Euro diecimila/00)						

Il più probabile valore di mercato del lotto B è di **€ 235.000,00 (Euro duecentotrentacinquemila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale stimato in € 35.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del lotto B è di **€ 200.000,00 (Euro duecentomila/00)**.

Il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare in oggetto è stimato complessivamente (lotto A + lotto B) in **€ 375.000,00 (Euro trecentosettantacinquemila/00)**.

Valore a base d'asta

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire ai lotti in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto,  il lotto A viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 157.500,00 arrotondato per eccesso ad **€158.000,00 (Euro centocinquantottomila/00)** ed il lotto B viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di **€ 180.000,00 (Euro centoottantamila/00)**.

La porzione immobiliare in oggetto è stimato complessivamente (lotto A + lotto B) per un valore di partenza dell'incanto di **€ 338.000,00 (Euro trecentotrentottomila/00)**.

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.31 pagine, n.7 allegati compresa la documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 30 gennaio 2018

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1A:** Documentazione fotografica lotto A composta da n.24 fotografie

- **Allegato 1B:** Documentazione fotografica lotto B composta da n.26 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

2.1 - Estratto Foglio di Mappa 11 particella 1822

2.2 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.11 p.lla 1822 sub 16

2.3 - Planimetria catastale del 04/06/2010 prot. n.SS0137252 (sub 16)

2.4 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.11 p.lla 1822 sub 66

2.5 - Planimetria catastale del 04/06/2010 prot. n.SS0137252 (sub 66)

2.6 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.11 p.lla 1822 sub 28

2.7 - Planimetria catastale del 04/06/2010 prot. n.SS0137252 (sub 28)

2.8 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.11 p.lla 1822 sub 76

2.9 - Planimetria catastale del 04/06/2010 prot. n.SS0137252 (sub 76)

2.10 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.11 p.lla 1822 sub 56

2.11 - Planimetria catastale del 04/06/2010 prot. n.SS0137252 (sub 56)

2.12 - Visura storica Catasto Terreni F.M.11 p.lla 1822

2.13 - Elaborato planimetrico del 11/06/2010 prot. n.SS0143366 F.M. 11 p.lla 1822

- **Allegato 3:** Atti di provenienza

3.1- Atto modifica denominazione sociale del 26/06/2014 rogato notaio rep.337/253

3.2 - Atto di compravendita del 05/04/2011 rep. 73069/26.791 rogato notaio

3.2.1- Polizza decennale n. 2010/06/2019669, scadenza 14/07/2020

- **Allegato 4:** Estratti strumenti urbanistici vigenti

4.1 - Estratto Piano Urbanistico Comunale e Piano Paesaggistico Regionale

4.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione

4.3 - Estratto art.26 Regolamento Edilizio Comunale

- **Allegato 5:** Documentazione edilizia (opere di urbanizzazione)

5.1- Convenzione Edilizia del 29/01/2003 rep.3180/1609 rogata A.Mingrone

5.2 - Autorizzazione Prot. 9457 del 15/07/2003

5.3 - Concessione Edilizia Prot. 7854/03 del 07/04/2004

5.4 - Concessione Edilizia Prot. 3198 del 07/03/2007

5.5 - Collaudo in corso d'opera "Verbale n.1" del 30/05/2007

5.6 - Proroga del 12/09/2008 della C.E. 7854/03

5.7 - Autorizzazione Prot. 2475 del 16/02/2009

5.8 - Rinnovo Prot. 12046 del 28/09/2009 della C.E. Prot. 3198

5.9 - Collaudo in corso d'opera "Verbale n.2" del 06/07/2010

5.10 - Collaudo finale "Verbale n.3" del 22/10/2010

5.11- Dichiarazione di fine lavori del 27/01/2011 Prot. 1385 (opere di urbanizzazione ed edifici)

5.12 - Lettera del Responsabile e del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune inviata all'impresa , in data 18/03/ 2016 prot. 4168

5.12.1 - Lettera dell' impresa , pervenuta al Comune in data 08/03/2016 prot. 3296

5.12.2 - Lettera dell' impresa ., pervenuta al Comune in data 12/07/2016 prot.0011136

- **Allegato 6:** Documentazione edilizia (complesso edilizio ed edifici)

6.1 - Concessione Edilizia Prot. 12504/03 del 29/04/2005

6.2 - Concessione Edilizia Prot. 10971/05 del 03/05/2006

6.2.1- Tavola GA-0.0: Planimetria generale – Planimetria aree a parcheggio esterno – Planimetria con curve di livello e Dettagli esecutivi

6.3 - Concessione Edilizia Prot. 14762 del 12/10/2007

6.3.1 - Relazione di Variante

6.3.2 – Tavola 1: Progetto - Planimetria Generale

6.3.3 -Tavola: Progetto Lotto 2/3 - Fabbricato 3

6.3.4 -Tavola: Progetto Lotto 2-3 - Fabbricato 2B

6.4 - Concessione Edilizia Prot. 12415 del 11/09/2008

6.4.1 - Tavola 00.a: Finiture - Planimetria Generale

6.5 - Proroga del 29/09/2008 prot.13316 della C.E. 12504/03

6.6 - Concessione Edilizia Prot. 7124 del 03/06/2009

6.6.1-Tavola: Localizzazione catastale Cabina Enel (area edificabile ed area standard)

6.7 - Deposito Collaudo Statico Parziale n.1, Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato ai Lavori Pubblici, Ufficio del Genio Civile di Sassari, in data 15/06/2010 n.25237/25730 (edifici 2B e 3)

6.8 - Richiesta del certificato di agibilità del 27/07/2010 prot. n.9401 con allegata comunicazione di fine lavori (edifici 2B e 3)

6.9 - Dichiarazione di Fine Lavori del 21/09/2010 prot.. 11702 (edificio 2D)

6.10 - Deposito Collaudo Statico Parziale n.2, Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato ai Lavori Pubblici, Ufficio del Genio Civile di Sassari, in data 26/11/2010 n.25237/25730 (edificio 2D)

6.11 - Dichiarazione di agibilità relativa a tutto il comparto del 24/02/2011 prot. n.3127

6.12 - Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.4/2014 Prot. 2492 del 20/02/2014

6.12.1 - Relazione tecnica

6.12.2 - Tavola: Piano Interrato – Fabbricato 2D erroneamente indicato 2B

6.12.3 - Tavola: Planimetrie delle aree a parcheggio private

6.13 - Dichiarazione di Conformità impianti idrosanitario, impianto a gas GPL da serbatoio centralizzato fisso ed elettrico lotto "A"

6.14 - Dichiarazione di Conformità impianti idrosanitario, impianto a gas GPL da serbatoio centralizzato fisso ed elettrico lotto "B"

6.15 - Attestato di Certificazione Energetica sub 16 (lotto "A")

6.16 - Attestato di Certificazione Energetica sub 28 (lotto "B")

- **Allegato 7:** Ispezione e Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

7.1 - Elenco sintetico delle formalità

7.2 - Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, del 22/12/2015 al n.6282 di registro particolare

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)