

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. 6

**Locale commerciale sito in Tortolì (NU),
frazione di Arbatax, via Lungomare n. 46**

RELAZIONE

Ing. Davide Mario CAPRA



Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	3
2	OPERAZIONI PERITALI.....	6
3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
3.1	Identificazione e localizzazione	7
3.2	Descrizione del complesso di cui l'immobile è parte	8
3.3	Descrizione dell'immobile	8
4	IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA	12
4.1	Identificazione e intestazione catastale	12
4.2	Planimetria catastale	13
4.3	Comparazione stato catastale - stato attuale	13
4.4	Ulteriori considerazioni sullo stato catastale	15
5	PROVENIENZA E GRAVAMI	17
5.1	Provenienza – Trascrizioni a favore / contro.....	17
5.2	Iscrizioni/Trascrizioni pregiudizievoli	18
5.3	Commento.....	18
6	VERIFICA DELLA LICEITÀ EDILIZIA	20
6.1	Documentazione acquisita	20
6.2	Ricostruzione cronologica	20
6.3	Comparazione Stato Assentito - Stato Rilevato.....	23
6.4	Prescrizioni urbanistiche - Attivita' di sanatoria / regolarizzazione - Agibilita'	24
7	STIMA.....	31
7.1	Criteri di stima	31
7.2	Superficie Commerciale.....	32
7.3	Valore Commerciale unitario.....	32
7.4	Coefficienti correttivi e decurtazioni.....	33
7.5	Stima	33

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° 6** riguarda la determinazione del valore commerciale dell'immobile sito in **Tortolì (NU), frazione di Arbatax, via Lungomare n. 46**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì al foglio 6, particella 105, subalterno 46, facente parte di un complesso immobiliare a destinazione mista residenziale e commerciale.

*

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 ed acquisendo le relative note di trascrizione (**AII. 3**). È stata poi effettuata la ricostruzione della provenienza e dei gravami attualmente esistenti sul bene immobile oggetto della presente perizia, estesa ad un lasso temporale maggiore del ventennio.

Presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono stati acquisiti: la visura catastale storica dell’immobile oggetto di valutazione ed anche quelle delle tre unità immobiliari adiacenti e formanti la stessa schiera, l’elenco dei subalterni del complesso immobiliare e l’estratto di mappa (**AII. 4**); la planimetria catastale dell’immobile oggetto di valutazione e gli elaborati planimetrici di impianto ed ultimo del complesso (**AII. 5**).

Sono stati effettuati due sopralluoghi nell’immobile, procedendo al rilievo planimetrico (**AII. 1**) e fotografico (**AII. 2**) ed alla rilevazione delle caratteristiche tipologiche, costruttive, impiantistiche, dello stato manutentivo e dell’attuale uso e possesso.

Presso il Comune di Tortoli sono stati effettuati due accessi agli atti ed acquisite, in copia semplice, le documentazioni relative ai titoli edilizi rilasciati per la costruzione del fabbricato (**AII. 6**). È stata poi effettuata la comparazione (sempre **AII. 6**) tra lo stato rilevato e l’ultimo stato assentito, valutando conseguentemente lo stato di liceità edilizia dell’immobile anche in relazione alle prescrizioni urbanistiche vigenti (**AII. 7**). Rilevate diverse sostanziali difformità, ci si è confrontati con i tecnici dell’Ufficio Edilizia privata del comune di Tortoli per individuare le attività da svolgere per la regolarizzazione del titolo edilizio, predisponendo un elaborato grafico rappresentativo dell’immobile ricondotto alla conformità edilizia e stimando i costi materiali ed amministrativi per l’espletamento di tali incombenze (**AII. 9**).

Medesima comparazione è stata effettuata tra lo stato rilevato e quello rappresentato nella planimetria catastale e, anche in questo caso, avendo rilevato difformità, sono state indicate le attività da svolgere per la conformizzazione, determinando anche i costi da sostenere. Tali attività saranno conseguenti e coerenti a quelle da attuare per la riconduzione dell’immobile 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* e da altri siti specializzati di vendite del mercato online e quelli relativi ad offerte ed atti di compravendita relativi ad immobili di tipologia simile a quello oggetto di stima (c.d. *comparabili*). Le documentazioni dell’indagine di mercato sono riprodotte nell’**AII. 8**.

*

3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Identificazione e localizzazione

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Comune di Tortolì (NU), frazione di Arbatax, via Lungomare n. 46, in posizione prospettante il porticciolo turistico.

Per raggiungere Tortolì e la sua frazione di Arbatax, importante zona dell'Ogliastra, distante circa 140 km da Cagliari, partendo dal palazzo del municipio del capoluogo sardo, fronte via Roma, percorsa interamente la viabilità del lato porto e dell'asse mediano di scorrimento fino al Poetto, si percorre interamente la viabilità del Lungomare Saline e la SS 554 fino all'innesto con la "vecchia" SS125. Da qui ci si innesta nella "nuova" SS125 (SS125var) seguendo le indicazioni per Tortolì fino all'uscita per Arbatax (km 139+200 circa). Si entra così nella SS125Dir / via Pirastu, da percorrere per 350 m fino ad una rotonda nella quale si prende la prima uscita a destra inserendosi nella via Della Lavandaia, da percorrere fino all'incrocio sul ponte di via Garibaldi. L'incrocio si attraversa diritti inserendosi nella via Fronteddu da percorrere per circa 1,0 km fino all'incrocio con la via Nomintorio Taramone, nella quale si prosegue per circa 750 m fino all'incrocio con la SS125Dir / via Monsignor Virgilio dove si svolta a destra in direzione Arbatax. Dopo circa 3 km, proseguendo parallelamente alla ferrovia, si giunge all'immobile che si trova sulla destra.

L'area urbana al contorno, edificata con residenze, alberghi e attività commerciali prevalentemente funzionali al turismo, risulta di fronte e aderente al porticciolo turistico, anche se per raggiungerlo è necessario percorrere l'intera viabilità via Lungomare fino alla vecchia stazione ferroviaria e, da lì, svoltando a sinistra, si entra nella viabilità interna al porticciolo.

L'area del porto, cui è possibile accedervi anche da percorsi pedonali localizzati a ridosso della strada caratterizzati da vecchie scale in pietra, risulta in aderenza allo stabilimento industriale della ██████████ e alla parte Est della zona industriale di *Baccasara*.

Al termine della via Lungomare si giunge al noto parco *Rocce Rosse*, localizzabile sulla destra, caratterizzato dal *Museo naturale delle pietre* e si rilevano, verso Sud, le note spiagge ogliastrine tra cui si segnalano *Portu Frailis*, *San Gemiliano*, *Basaura* e *S'Orologiu*, la cui continuità è interrotta dalla presenza del piccolo aeroporto di Tortolì-Arbatax, la cui pista si sviluppa proprio dal ridosso dell'arenile.

In **AII. 2.2** alcune foto aeree estratte dal sito *Google Earth* sovrascritte dallo scrivente ed utili per localizzare sul territorio la zona di interesse.

*

3.2 Descrizione del complesso di cui l'immobile è parte

Il complesso immobiliare di cui l'unità in esame fa parte è costituito da due distinte schiere a tre e a quattro livelli, separate tra loro da una corte comune, composte da unità immobiliari destinate alla residenza ed usi connessi (studi professionali) e all'uso commerciale. La prima schiera, a tre livelli, si sviluppa parallelamente alla via Lungomare ed in arretramento ad essa, residuando una fascia di lotto tra il prospetto della schiera e la pubblica via. Tale area è utilizzata per parcheggio dei visitatori e per attività funzionali alle unità immobiliari prospicienti la strada. La seconda schiera a quattro livelli, invece, si sviluppa nella parte interna del lotto urbanistico. Le due schiere sono divise da una corte comune destinata al solo transito pedonale, che risulta a quota significativamente maggiore rispetto alla pubblica via e su cui prospettano le altre unità del complesso, sia a destinazione commerciale, sia residenziale.

I confini del lotto urbanistico, identificato al Catasto Terreni con il mappale 105 del foglio 6 e di superficie nominale pari a 4.355 mq, in senso orario sono i seguenti (estratto di mappa in **All. 4.3**):

- a Nord Ovest con la via Lungomare;
- a Nord Est con il mappale 2541 (edificato);
- a Sud Est con il mappale 3303;
- a Sud Ovest con i mappali 196 e 479 (edificati) e 1623.

La struttura portante del complesso è mista in muratura potante laterizia spessore 30 cm e in conglomerato cementizio armato con telai travi/pilastrini a sezione retta. I solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento spessore cm 20.

La copertura è differenziata in falde inclinate rivestite con manto in tegole laterizie tipo *sardo* a coppo curvo.

Le pareti esterne, intonacate con finitura a frattazzo e tinteggiate con colori delle terre, sono in parte rivestite con pietra naturale posata in stile *opus incertum* e si presentano in buono stato manutentivo.

Il complesso è occupato per circa il 90% delle unità immobiliari, risultando sfitte alcune unità a destinazione commerciale della schiera frontestrada, di cui una (sulla destra guardando dalla strada) di quelle aderenti all'immobile in esame.

*

3.3 Descrizione dell'immobile

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

L'immobile è un **locale commerciale** localizzato al **piano terra** della schiera fronte strada, con ingresso diretto e indipendente dal civico n. 46 della via Lungomare.

Risulta il secondo dalla sinistra guardando la schiera dalla via Lungomare e confina sul lato anteriore (Nord Ovest) con la detta via, a Nord Est con un vano scala comune e

con il locale commerciale identificato con il subalterno 48 (ex subalterno 2, intestato a [REDACTED]), a Sud Est con il fronte posteriore del lotto (mappale 3305) e a Sud Ovest con altro locale commerciale identificato con il subalterno 47 (ex subalterno 4, intestato a [REDACTED]).

Il locale commerciale è distinto in tre zone (planimetrie in **All. 1**):

- zona anteriore, destinata all'**esposizione e alla vendita**, costituita da: vano *Esposizione/Vendita con vetrina* (69,89 mq, altezza interna h 2,70 m, tranne nella vetrina e nella bussola di ingresso dove la presenza di un controsoffitto la riduce a 2,40 m e a 2,24 m rispettivamente), *Bagno* (4,86 mq, realizzato sottostante la rampa di scale comune, altezza variabile da 1,35 m a 2,53 m, media 1,94 m);
- zona centrale destinata a **deposito**, sottoquota di 0,27 m rispetto al pavimento della zona anteriore e ad esso raccordata tramite una rampa, costituita da: *Disimpegno* (14,95 mq, h variabile 2,80/2,97 m per un cambio di quota del solaio evidenziato con linea tratteggiata in planimetria **All. 1**), *Deposito 1* (11,28 mq, h 2,80 m), *Deposito 2* (11,52 mq, altezza variabile 2,80/2,97 m), *Deposito 3* (10,60 mq, h 2,97 m), *Deposito 4* (20,96 mq, altezza variabile 2,80/2,97 m), *Deposito 5* (22,63 mq, h 2,81 m);
- zona posteriore destinata ai **servizi igienici**, distinta in due settori:
 - settore 1 (altezza h 2,97 m) – *Antibagno 1* (4,09 mq), *Bagno 1* (2,45 mq), *Docce 1* (3,16 mq);
 - settore 2 (altezza h 2,97 m) – *Antibagno 2* (4,12 mq), *Bagno 2* (2,47 mq), *Docce 2* (3,15 mq).

Sul fronte anteriore è presente un *Loggiato coperto* di superficie complessiva 15,36 mq. Guardando il locale commerciale dalla pubblica via, la parte sinistra ha copertura piana sottostante il balcone della proprietà al piano primo e l'altezza interna è di 2,76 m. La parte destra ha una copertura inclinata, ad una falda spiovente verso strada, realizzata con struttura portante (travi e assito) in legno e manto in tegole tipo *sardo* a coppo curvo posate su allettamento in calcestruzzo. L'altezza interna è variabile da 3,33 m a 2,38 m.

Nella zona *esposizione e vendita* pareti e soffitti interni sono intonacati ed in parte rasati con premiscelato a base gesso e tinteggiati con idropittura. Le pareti laterali, sulle quali sono presenti arredi fissi, sono semplicemente intonacate. Nella zona *deposito* pareti e soffitti sono intonacati con finitura al fratazzo e tinteggiati. Nella zona *servizi*, invece, le pareti e i soffitti sono intonacati con finitura al fratazzo ma tinteggiati solo parzialmente nei due *Antibagni*.

La pavimentazione è differenziata:

- nella zona *esposizione/vendita*, ad eccezione del *Bagno*, è passante, in gres porcellanato smaltato di formato quadrato, posato parte in diagonale e parte diritto, con inserti rettangolari di due formati differenti, con battiscopa in pietra naturale (marmo tipo *Carrara*); nel *Bagno* il pavimento è in monocottura smaltata di formato quadrato, posato diritto;
- nelle zone *deposito* e *servizi* è passante, in gres smaltato formato rettangolare, posata diritta sfalsata, con battiscopa simile solo nei vani *Deposito*; sia la rampa nel *Disimpegno* che i due gradini nel *Deposito 5* non sono rifiniti e risultano in massetto cementizio.

Le pareti del *Bagno* sono interamente rivestite con monocottura smaltata lucida.

I locali costituenti i servizi igienici nella zona posteriore non hanno le pareti rivestite e la finitura è al grezzo dell'intonaco.

Gli infissi esterni sul fronte strada (una portafinestra con bussola a un fisso nella vetrina) sono in ferro verniciato con vetro stratificato. Le aperture hanno le seguenti dimensioni: ingresso al civico n. 46 - 2,14x2,42 m (5,18 mq); fisso della *Vetrina* - 1,84x2,40 m (4,42 mq). I due infissi sono dotati di soglia in pietra naturale levigata.

Sul retro, nella zona servizi, sono presenti le seguenti aperture, protette da doppia grata metallica (una di sicurezza a barre ed una antivolatile a rete), tutte affaccianti su una bocca di lupo realizzata sul prospetto posteriore del complesso, delle seguenti dimensioni: *Docce 1* 0,40x0,40 m (0,16 mq), *Bagno 1* 0,58x1,00 (0,58 mq), *Docce 2* 0,40x0,40 m (0,16 mq), *Bagno 2* 0,40x1,00 (0,40 mq).

Gli infissi interni sono di differente tipologia, tutti ad anta girevole e pannellatura liscia: nel *Bagno* in legno laccato (75x210 cm), nel *Deposito 1* in legno verniciato (80x210 cm), nel *Deposito 5* in legno laccato (78x210 cm) e in legno naturale (80x210 cm). Tutti gli altri vani sono privi di porta interna ed è presente unicamente la controcassa.

Il *Bagno* è dotato di lavabo a colonna, bidet e WC (con cassetta esterna), tutti in vetrochina e dotati di rubinetteria commerciale.

Gli altri vani destinati a bagni e docce sono privi di rivestimenti e di sanitari. Risultano realizzati gli impianti idrici e di scarico, tutti sottotraccia, comprese le cassette ad incasso dei WC.

Il locale commerciale è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina (NB - al momento dei sopralluoghi non attivo) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico (NB - al momento dei sopralluoghi non attivo) dotato di quadro generale con interruttore magnetotermico differenziale, interruttore

generale quadripolare, tre interruttori di linea bipolare, sei monopolari, linea terra e quadretto derivato con interruttore magnetotermico differenziale e due interruttori di linea bipolari; i frutti sono di tipo BTicino e similari, per la maggior parte senza placche; è presente un impianto luci di emergenza; i corpi illuminanti sono a faretti circolari nelle due zone controsoffittate (*vetrina e ingresso*) e con lampade al neon tipologia per ufficio nella zona *esposizione e vendita*, mentre nella zona *deposito* sono presenti plafoniere in vetro a soffitto (in parte danneggiate); nella zona servizi sono presenti le sole predisposizioni di prese e punti luce:

- impianto di linea dati e telefonico (NB - al momento dei sopralluoghi non attivo);
- impianto di allarme con sensori volumetrici e sirena esterna (danneggiata), del quale non è stato possibile valutare il funzionamento in assenza di alimentazione;
- predisposizione impianto gas con centralina su uno dei pilastri presenti nel *Loggiato*.

Al momento del sopralluogo lo **stato di conservazione** dell'immobile era **scadente**.

Consistenza

Superficie netta totale	mq	186,13
Superficie di vendita netta (zona <i>esposizione/vendita</i>)	mq	69,89
Superficie netta <i>Bagno</i> (zona <i>esposizione/vendita</i>)	mq	4,86
Superficie accessoria netta (zone <i>deposito – servizi</i>)	mq	111,38
Superficie lorda totale	mq	215,21
Superficie di vendita lorda (zona <i>esposizione/vendita</i>)	mq	82,25
Superficie lorda <i>Bagno</i> (zona <i>esposizione/vendita</i>)	mq	5,55
Superficie accessoria lorda (zone <i>deposito – servizi</i>)	mq	127,41
Superficie <i>Loggiato</i>	mq	15,36

Al momento dei sopralluoghi l'immobile era libero, mentre **al momento della redazione della presente perizia l'unità immobiliare risulta locata** dalla Curatela ad un esercizio di **farmacia**. Il locatario ha proceduto alla manutenzione straordinaria del locale commerciale secondo le proprie esigenze lavorative e, al termine della locazione, provvederà alla restituzione dell'immobile nelle condizioni precedenti, salvo diversi accordi tra le parti.

mappale 105
subalterno 46
categoria C/1
classe 6
consistenza 192 mq
rendita catastale £ 4.512 - € 2,33
indirizzo via Lungomare Piano T

invariato l'intestato.

Dal **05.03.1997**, a seguito di **compravendita** per *Atto del 05/*

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] e variò così l'intestato:

intestati [REDACTED] s.r.l. [REDACTED] proprietà 1000/1000

invariata l'identificazione.

Dal **10.03.2015**, a seguito di **compravendita** per *Atto del*

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], l'immobile venne acquisito dalla **CO.A.R. s.r.l.** e variò così l'intestato:

intestati **CO.A.R. s.r.l.** 01129610919 proprietà 1/1

invariata l'identificazione.

Successivamente, il **09.11.2015**, i dati di classamento **variarono come all'attualità** con l'inserimento in visura dei dati di superficie.

*

4.2 Planimetria catastale

La **planimetria catastale (All. 5.1)** è stata introdotta in data **11.11.1987** dall'arch.

[REDACTED].

*

4.3 Comparazione stato catastale - stato attuale

Rispetto allo stato rilevato all'atto dei sopralluoghi 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 - Allegati A, B e C è di 151,80 mq, ottenuta dal seguente calcolo:

Gruppo	T	
Categoria	T1	
Superficie dei locali aventi funzione principale (esposizione e vendita)	mq	82,25
Superficie dei locali accessori a servizio diretto (depositi/servizi)	mq	132,96

Superficie aree esterne di esclusiva pertinenza (loggiato)	mq	15,36
Coefficiente locali aventi funzione principale (esposizione e vendita)		100%
Coefficiente locali accessori a servizio diretto (deposito/servizi)		50%
Coefficiente aree esterne di esclusiva pertinenza (loggiato)		20%
Superficie catastale = $(82,25 \times 1) + (132,96 \times 0,50) + (15,36 \times 0,20) =$	mq	151,80
Conseguentemente a quanto sopra varierebbe anche la rendita catastale.		
L'indirizzo deve essere aggiornato con l'indicazione del numero civico "46".		

*

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

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (**All. 5.2**), oltre ad un inevitabile disallineamento tra il rilievo dello scrivente (restituito con l'ausilio di applicazione CAD - *Computer Aided Design*) e la planimetria catastale predisposta manualmente nel 1987 (utilizzando rapidografo e carta lucida) e successivamente scannerizzata per l'introduzione nel sistema informatico *SISTER*, si rilevano le seguenti difformità:

- una diversa partizione interna complessiva, con la totale assenza dei vani *Antibagno*, *Docce* e *Bagno* nella zona *servizi* e, nella zona *deposito*, l'assenza dei vani *Deposito 1*, *2*, *3* e *4* mentre il vano *Deposito 5* è rappresentato con una consistenza ridotta;
- nella zona *esposizione/vendita* non risulta presente il secondo WC (NB - sotto il corpo scala, verosimilmente un vano a servizio di altra unità immobiliare) e la tramezzatura interna è differente, con l'assenza dei falsi pilastri;
- nella zona *servizi* non sono rappresentate le quattro aperture affaccianti sulla bocca di lupo;
- l'altezza interna indicata nella planimetria catastale (3,00 m) è sostanzialmente coerente nella sola parte posteriore (vani *Deposito 3* e *4* e zona *servizi*) dove l'altezza è di 2,96/2,97 m, mentre nella parte anteriore (vani *Deposito 1*, *2* e *5* e zona *esposizione/vendita*) è di 2,70 m con 2,24 m nell'ingresso e 2,40 m nella vetrina e, infine, nel vano *Bagno* è variabile da 1,53 m a 2,53 m.

*

A seguito delle incongruenze nell'identificazione catastale e nella planimetria catastale rispetto a quanto emerge dai rilievi dello stato attuale, **occorre procedere al ricatastamento 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 ed abilitato ad operare sulla piattaforma *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate, **dovrà essere conseguente e**

coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia dell'immobile, descritte al successivo **capitolo 6**.

*

4.4 Ulteriori considerazioni sullo stato catastale

Dalla ricostruzione cronologica della situazione catastale, in particolare dall'esame Dell'**Elaborato planimetrico di impianto (All. 5.3)** del **14.03.1986** emerge che l'immobile oggetto di stima, originariamente identificato come **subalterno 3 – interno B**, era uno dei cinque "**Locale uso negozio**" costituenti la parte della schiera frontestrada di via Lungomare identificati con:

- subalterno 2 – interno A, in aderenza al sub 3, alla sua sinistra guardando dalla strada (visura catastale storica **All. 4.5**, consistenza 77 mq);
- subalterno 4 – interno C, in aderenza al sub 3, alla sua destra guardando dalla strada (visura catastale storica **All. 4.6**, consistenza 81 mq);
- subalterno 5 – interno D, in aderenza al sub 4, alla sua destra guardando dalla strada (visura catastale storica **All. 4.7**, consistenza non indicata);
- subalterno 7 – interno E, all'estremità destra della prima schiera.

In posizione retrostante i cinque "**Locale uso negozio**" frontestrada è presente un **ampio spazio** collegato alle tre scale che danno accesso ai soprastanti livelli (prevalentemente ad uso residenziale) identificato come **subalterno 6 – Locale uso autorimessa – interno F**. Dalla visura catastale storica (**All. 4.4**) risulta che tale immobile, originariamente intestato XXXXXXXXXX costruttrice del complesso, **in data 11.11.1987 (NB – stessa data della planimetria catastale dell'immobile oggetto di valutazione)** venne frazionato con *FRAZIONAMENTO del 11/11/1987 in atti dal 04/04/1990 CHIUSURA DELLA RAMPA DEL VANO FUSVDEVAR (n. 2062/1987)*.

Le **parti frazionate** vennero accorpate, ovvero catastalmente "**fuse**", con i cinque **Locale uso negozio** frontestrada previa soppressione degli originari subalterni (vedi visure in **All. 4.5, 4.6, 4.7**) e vennero originati gli attuali identificativi:

- subalterno **46** - ex subalterno 3, consistenza 192 mq (visura storica catastale **All. 4.1**), che è l'immobile oggetto di valutazione;
- subalterno **48** - ex subalterno 2, consistenza 186 mq (visura storica catastale **All. 4.8**);
- subalterno **47** - ex subalterno 4, consistenza 243 mq (visura storica catastale **All. 4.9**);
- subalterno **45** - ex subalterno 5, consistenza 199 mq (visura storica catastale **All. 4.10**).

La fusione è anche prontamente evincibile dal confronto tra le consistenze degli originari subalterni e quelle, ben maggiori, dei “nuovi” identificativi costituiti a seguito del frazionamento del subalterno 6.

In riassunzione, in data 11.11.1987, con il frazionamento in cinque parti del subalterno 6 e il contestuale accorpamento/fusione delle dette cinque parti ai *locali uso negozio* frontestrada **venne anche effettuato un cambio di destinazione d’uso catastale** da *autorimessa a locali ad uso negozio*, eliminando di fatto l’intera zona destinata a parcheggio.

Si precisa che il cambio di destinazione d’uso catastale ha **efficacia** sotto il mero profilo catastale ma, come vedremo (capitolo 6), **non sul titolo edilizio**.

La circostanza è di particolare importanza poiché, come vedremo nel successivo capitolo 5, nella nota di trascrizione dell’atto di compravendita [REDACTED] (NB – del 1997, dunque in un momento temporale in cui è già avvenuta la “trasformazione” catastale, l’immobile è identificato come subalterno 3 e, di conseguenza, la superficie catastale sarebbe stata di 80 mq, sostanzialmente corrispondente all’immobile senza la parte accorpata dal subalterno 6.

In ultimo preme far osservare che l’ultimo *Elaborato planimetrico* presente in atti, risalente al marzo del 2023 (**All. 5.4**) rappresenta una situazione ben diversa dalla realtà, ovvero coerente con l’originaria rappresentazione del marzo del 1986, con i cinque locali uso negozio nella loro configurazione iniziale e l’autorimessa retrostante ancora in essere e, inoltre, l’attuale subalterno 45, che è un locale commerciale (visura in **All. 4.10**) frontestrada, è invece rappresentato come un appartamento del piano 1 della schiera posteriore.

Per quanto sopra esposto si ritiene necessaria una **complessiva revisione e rimodulazione catastale** preceduta, come si vedrà nel seguito, da un’altrettanto articolata regolarizzazione/sanatoria del titolo edilizio (vedi capitolo 6).

5 PROVENIENZA E GRAVAMI

5.1 Provenienza – Trascrizioni a favore / contro

Nota di trascrizione a favore del 02.04.2015 (All. 3.1), in Nuoro a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con il quale la [REDACTED] [REDACTED] vende alla CO.AR. s.r.l. la piena proprietà del **locale ad uso commerciale posto al piano terra, composto da due ampi locali e due bagni**, della superficie di metri quadrati 192 (centonovantadue) circa, confinante con la detta Via, proprietà Musella e parte condominiale, censito al Catasto Urbano al foglio 6, mappale 105, sub. 46, categoria C/1, classe 6, mq 192, rendita euro 4.601,01.

All'atto sono allegati la *planimetria catastale* e l'*Attestazione di Prestazione Energetica (APE)*.

Prezzo in atti [REDACTED].

All'art. 3 le parti dichiarano che i dati catastali e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto del fabbricato, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da poter influire sul calcolo della rendita catastale. La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, quote comuni e condominiali ai sensi dell'Articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli quali l'atto a rogito dr. Vittorio Giua Marassi, notaio in Cagliari, in data 5 marzo 1997, repertorio n. 96272, raccolta n. 17957, registrato a Cagliari il giorno 25 marzo 1997 al numero 2129, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro in 21 marzo 1997, Reg. Gen. n. 2037, Reg. Part. n. 1624.

All'art. 4 la parte venditrice dichiara che sul maggiore complesso sussiste un'ipoteca volontaria iscritta a favore della [REDACTED]
[REDACTED]. [REDACTED] trascritto presso la CC.RR.II. di Nuoro in data [REDACTED], atto), **ma il gravame ha valore meramente cartolare in quanto il relativo debito è estinto per capitale ed interessi e la stessa verrà cancellata a cura e spese della società venditrice nei tempi tecnici strettamente necessari.**

Infine, nello stesso art. 4, **la parte venditrice** ([REDACTED]), con riferimento alla **legge 28 febbraio 1985 n. 47 e al D.P.R. 380/2001**, dichiara:

- che il **fabbricato** di cui è parte l'immobile in oggetto è stato **realizzato** in virtù dell'autorizzazione n. 46 rilasciata dal Sindaco del Comune di Tortoli in data 26 maggio 1983 e successiva **variante n. 42 del 28 aprile 1987**;

- che il medesimo è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'articolo 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'articolo 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, per il caso di opere eseguite in assenza di licenza edilizia o sulla base di licenza annullata ed ai sensi del nono comma dell'articolo 15 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché ai sensi dell'articolo 38 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o lavori per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni. Dichiarano le parti che in data 5 giugno 1987 è stato rilasciato il certificato di abitabilità e agibilità.

*

5.2 Iscrizioni/Trascrizioni pregiudizievoli

Lo scrivente ha estratto la **nota di iscrizione del 18.09.1997 (All. 3.2)**, in Nuoro a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rilevando che sono presenti le seguenti annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di NUORO

Registro particolare n. 577 Registro generale n. 4540

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di NUORO

Registro particolare n. 181 Registro generale n. 620

Tipo di atto: 0800 – RETTIFICA DEI TASSI DI INTERESSE

ANNOTAZIONE presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di NUORO

Registro particolare n. 182 Registro generale n. 621

Tipo di atto: 0821 – RIDUZIONE DI SOMMA

ANNOTAZIONE presentata [REDACTED] Servizio di P.I. di NUORO

Registro particolare n. 183 Registro generale n. 622

Tipo di atto: 0808 – EROGAZIONE A SALDO

Non sono presenti Comunicazioni, né Rettifiche, né Formalità successive, **né è annotata la cancellazione dell'ipoteca.**

Sull'immobile **non sono stati rilevati altri gravami.**

*

5.3 Commento

Sotto il profilo formale **risulta** che la [REDACTED] **non ha proceduto alla cancellazione dell'ipoteca** e sarà dunque necessario procedere all'espletamento di tale incombenza, quantomeno in occasione dell'alienazione del bene. Il costo di tale operazione si stima in **€ 500,00**.

La planimetria catastale riportata nell'atto è incoerente con lo stato attuale sia quanto alla partizione interna, sia per l'assenza del secondo bagno (NB – il piccolo dei due indicati nella planimetria catastale)

Sussiste poi **un'ulteriore problematica** relativamente alla proprietà di parte dell'immobile, precisamente le zone *deposito* e *servizi*.

Come anticipato nel capitolo dell'identificazione e intestazione catastale, nel novembre del 1987 l'originario locale commerciale identificato come subalterno 3 venne fuso con una porzione dell'adiacente piano interrato progettualmente destinato a *cantine/deposito* (vedi capitolo 6) e catastalmente ad *autorimessa*, originariamente identificato come subalterno 6 e la parte accorpata/fusa fu modificata nella sua originaria destinazione d'uso catastale divenendo da *autorimessa*, parte del locale commerciale.

La ██████████, quale costruttrice del complesso, deteneva la proprietà del subalterno 6 e, su tali presupposti, ha ceduto le porzioni frazionate ai locali uso negozio – locali commerciali della schiera frontestrada, ma con tale operazione ha catastalmente privato, per sempre, la restante parte di unità immobiliari del complesso della superficie destinata a autorimessa-parcheggio.

Tale circostanza giuridica rileva anche sotto il profilo urbanistico, condizionando l'agibilità emessa su tutte le unità immobiliari del complesso, come vedremo nel successivo capitolo 6 - *VERIFICA DELLA LICEITÀ EDILIZIA* che, ad oggi, non dispongono di parcheggi.

6 VERIFICA DELLA LICEITÀ EDILIZIA

6.1 Documentazione acquisita

Tramite l'**accesso agli atti** effettuato al Comune di Tortoli, dopo un complesso e articolato esame della documentazione ivi giacente, effettuato con i tecnici dell'ufficio preposto in ciò supportati dai tecnici del settore *Edilizia Privata*, sono stati acquisiti:

- ✓ **(All. 6.1) Pratica edilizia 1097/1986 – Concessione a sanatoria per l'esecuzione di varianti in corso d'opera al fabbricato autorizzato con concessione edilizia n. 46 del 26 Maggio 1983**, datata 28.04.1987
 - Istanza rilascio di concessione in sanatoria dei lavori realizzati in corso d'opera, del 09.09.1986 - prot. 8222
 - Richiesta rilascio di concessione edilizia per progetto di variante, datata 24.04.1987 - prot. 4137
 - *Concessione per l'esecuzione di opere edili* n. 42 del 28.04.1987
 - Progetto approvato il 12.11.1986 – seduta n. 36:
 - Tavola 1 – Planimetria del lotto
 - Tavola 2 – Pianta piano terra/interrato
 - Tavola 7 – Sezioni
 - Tavola 8 – Prospetti
 - Tavola 9 – Relazione e Planivolumetrico
- ✓ **(All. 6.2) Verbale di visita, accertamenti, prove e certificato di collaudo statico, a norma della L. 05.11.71, n. 1086, di un complesso residenziale in Arbatax, di proprietà ██████████**, datato 27.05.1987 - prot. 1713 del Provveditorato alle OO.PP. per la Sardegna
- ✓ **(All. 6.3) Autorizzazione di abitabilità e agibilità** del 05.06.1987
- ✓ **(All. 6.4) Comunicazione di opere interne (COI)**, datata 15.12.1997 - prot. 14678
 - Comunicazione lavori di *manutenzione ordinaria*
 - Relazione di asseveramento

*

6.2 Ricostruzione cronologica

Dall'esame degli atti risulta che il complesso immobiliare venne realizzato con un primo titolo edilizio del 1983 (C.E. n. 46 del 26.05.1983) e, successivamente, in data **28.04.1987** venne rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria n. 42/1987** per *varianti in corso d'opera*, sulla base del **progetto approvato** dalla Commissione edilizia comunale nella seduta n. 36 del **12.11.1986** (vedi timbri sulle tavole in **All. 6.1**).

Si fa rilevare che il titolo edilizio si formò con il Nulla Osta paesaggistico costituitosi tramite silenzio assenso da parte dell'Assessorato Regionale alla *Pubblica Istruzione, Ufficio per la Tutela del Paesaggio per le Province di SS e NU*.

Nel verbale di collaudo statico del **25.05.1987 (All. 6.2)** il collaudatore (ing. ██████████) dichiara di aver effettuato una *visita* e di aver **constatato** (seconda pagina righe 13 e 14) **che i locali del primo livello, con gli annessi seminterrati, sono da adibire ad uso commerciale...** (ultime due righe della seconda pagina).

In data **05.06.1987** il Sindaco del Comune di Tortoli, vista la domanda presentata in data 04.04.1986 – prot. 2970 dalla ██████████ e sentito il **Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale** il quale **ha accertato** che l'opera è stata eseguita in **conformità degli atti progettuali (...), rilascia l'agibilità/abitabilità (All. 6.3)**. Nel titolo edilizio si legge che il fabbricato è composto dalle unità immobiliari di cui al foglio 6, mappale 105 e subalterni: **2, 3, 4, 5, 6**, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 (**NB** – in neretto i subalterni di interesse per la presente perizia). Come si legge, non compaiono i subalterni 45, 46, 47 e 48.

Dalla visura storica catastale (**All. 4.1**) dell'immobile di interesse si rileva che con **variazione del 11.11.1987 per frazionamento e fusione** l'originario **Sub. 3** divenne **Sub. 46** e l'originaria consistenza di 80 mq (al 30.06.1987) divenne di 192 mq (al 11.11.1987).

La **planimetria catastale (All. 5.1)**, datata 11.11.1987, rappresenta l'originario immobile **Sub. 3 fuso** con una parte del retrostante immobile **Sub 6 – Interno F**, pur con una differente **partizione interna** rispetto allo stato attuale.

Dalla documentazione acquisita è dunque **accertato** che **nel 1987, quantomeno** tra il 05.06.1987 (data di rilascio dell'agibilità dove si richiama il Sub. 3 e non esiste il Sub. 46) e il 11.11.1987 (data di presentazione della planimetria catastale con rappresentato il Sub. 3 fuso con parte del Sub. 6), **l'originario immobile Sub. 3 venne fuso con una porzione retrostante frazionata del Sub 6 – Interno F, determinando l'immobile nello stato planivolumetrico attuale.**

Si tenga anche conto della dichiarazione contenuta nel verbale di collaudo statico del **maggio 1987** dalla quale parrebbe che già in quel momento temporale ai locali del primo livello erano stati **annessi i “seminterrati”** così da **adibire il tutto ad un uso commerciale.**

Ciò accertato, a fronte di tali attività di frazionamento del Sub. 6 e di fusione di parte di esso con il Sub. 3 così da generare il Sub. 46 non vi sono titoli edilizi.

Così come non vi sono titoli edilizi a fronte del complessivo frazionamento del

subalterno 6 e della fusione delle sue parti con i sub 2, 4 e 5 così da originare rispettivamente i subalterni 48, 47 e 45.

Nel **dicembre del 1997** la ██████████ che, come visto, acquistò l'immobile dalla ██████████ per poi venderlo nel 2015 alla fallita società, inoltra al Comune di Tortolì una **comunicazione di opere interne - COI**, consistenti in un *manutenzione ordinaria* che, dalla *Relazione di asseveramento* a firma del geom. ██████████, consistevano *nella demolizione e relativo rifacimento di alcune pareti interne, nel rifacimento della pavimentazione, degli impianti igienico-sanitari e delle pitture interne*. Il Tecnico **precisa** che: *tali opere non comportano modifiche alla sagoma del fabbricato, non creano aumento delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari e non modificano la destinazione d'uso odierna*.

La relazione non contiene elaborati grafici – planimetrie e, conseguentemente, **non è possibile riferire lo stato attuale alla COI del 1997.**

*

Per quanto sopra ricostruito **lo stato assentito cui fare riferimento relativamente alla planivolumetria** dell'unità immobiliare **nel suo stato attuale** è la **Concessione edilizia in sanatoria n. 46 del 28.04.1987** con relativo **progetto approvato** in data **12.11.1986** – seduta n. 36, specificamente la **Tavola 2 (All. 6.1)**.

Quanto alla **partizione interna**, invece, la stessa risulta modificata con la COI del dicembre 1997, priva, però, di elaborati grafici e, pertanto, **l'unica elaborazione grafica databile e riferibile è la planimetria catastale del 11.11.1987.**

Dall'esame della suddetta Tavola 2 l'immobile oggetto della presente relazione è identificato con la sigla manoscritta "**Sub 3**" e risulta il secondo dalla sinistra per chi guarda il complesso dalla strada.

L'immobile "**Sub 3**", la cui superficie è indicata in 71,19 mq, è composto da un ampio locale e da un piccolo vano ricavato nel sottoscala della rampa esterna che collega il livello *terra* al piano primo. In prosecuzione geometrica sull'allineamento del corpo scala, in aderenza al piccolo vano si rileva un **ulteriore piccolo vano inaccessibile**, ovvero privo di aperture (porte), assimilabile ad un vuoto tecnico o ad una predisposizione per impianto ascensore, oppure potrebbe essere destinato a servizio igienico dell'adiacente Sub. 2, anche se non è presente una porta interna per l'accesso al vano (**NB** - tale ulteriore vano corrisponde al secondo bagno rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente consulenza che, di fatto, però, allo stato attuale non esiste).

Nell'ampio vano costituente il "**Sub. 3**" si rilevano, oltre alle due aperture sul prospetto a strada, una porta che consente l'accesso al retrostante spazio identificato come "**Sub 6**" che, come risulta dall'indicazione della tavola (in alto a sinistra) è destinato a

LOCALI INTERRATI CANTINE DEPOSITO, per una superficie di 784,96 mq. Questo ampio spazio è caratterizzato da un'area centrale libera e da una serie di settori limitati da murature, con aperture tutte prive di infissi.

Nella relazione tecnica (**All. 6.1** - Tavola 9) si legge che *I servizi **Box e cantine** sono ubicati alla quota inferiore nei locali interrati del complesso.*

Lo scrivente ha estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, l'**Elaborato planimetrico** di impianto del foglio 6 mappale 105, datato 14.03.1986, a firma del geom. [REDACTED] (**All. 5.3**). In tale elaborato planimetrico il **subalterno 6** è indicato come **Locale uso autorimessa - int. F (P.T.)**.

Sempre nell'**Elaborato planimetrico** di impianto si rileva che il **subalterno 1**, corrispondente all'area ineditata del lotto ed alla copertura del piano interrato, comprendente la fascia in arretramento dalla strada, la corte interna (pedonale) e la parte retrostante del lotto in distacco dai confini, risulta essere un **Bene comune non censibile (cortile) ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44.**

Si deve rilevare, infine, che negli elaborati progettuali **non si fa menzione delle aree parcheggio**, che all'epoca dovevano essere previste nella misura di 1 mq di parcheggi per ogni 20 mc di volume edificato nel rispetto delle prescrizioni della Legge n. 765/1967 (c.d. legge "ponte"), successivamente modificate in 1 mq ogni 10 mc dalla Legge n. 122/1989 (c.d. legge "Tognoli"), con vincolo di inalienabilità a soggetti diversi dai proprietari o inquilini che dimorano abitualmente nell'edificio di cui gli spazi parcheggio costituiscono pertinenze.

*

6.3 Comparazione Stato Assentito - Stato Rilevato

Per verificare la **liceità edilizia**, è stata effettuata una comparazione mediante sovrapposizione grafica tra lo stato rilevato (planimetria in **All. 1**) e l'ultimo stato assentito riferibile al titolo edilizio dell'aprile 1987 (estratto dalla Tavola 2, **All. 6.1**).

Come risulta dalla sovrapposizione grafica (**All. 6.5**) **emergono** diverse **difformità**.

L'**originario locale commerciale** identificato come "**Sub. 3**" nella Tavola 2 del progetto approvato, che sostanzialmente corrisponde planimetricamente all'attuale zona esposizione/vendita, è stato **fuso** con una parte dell'adiacente "**Sub. 6**" che era **progettualmente** destinato a **cantine/deposito** e catastalmente ad autorimessa.

La parte di "**Sub. 6**" fusa con il locale commerciale è interrata e risulta limitata da murature perimetrali allineate alle due murature divisorie del locale commerciale ed a quelle divisorie laterali del secondo box/cantina che prospetta sul fronte posteriore del maggiore fabbricato, dove sono state realizzate le bocche di lupo.

La **fusione** del subalterno 3 con parte del subalterno 6 **non ha determinato**, rispetto all'originario maggiore organismo edilizio, **variazioni planivolumetriche essenziali**, ovvero eccedenti il 2% di cui alla tolleranza edilizia ex art. 34-ter del D.P.R. 380/2001. Precisamente, i limiti del fabbricato sono sostanzialmente coerenti con quanto assentito, sempre facendo salve le inevitabili discrepanze tra elaborazioni grafiche manuali del 1987 e quelle predisposte dallo scrivente tramite software CAD che si debbono ritenere, anch'esse, rientranti nella suddetta tolleranza del 2%.

Si debbono parimenti ritenere **non essenziali**, sotto il mero profilo planivolumetrico, le differenti partizioni interne nelle attuali zone *deposito* e *servizi*, in progetto destinate a *cantine/deposito* (NB – catastalmente ad *autorimessa*).

L'attuale configurazione edilizia del locale commerciale si ritiene affetta da **tre violazioni edilizie** consistenti:

- nell'avvenuto **frazionamento** dei locali con destinazione *cantine/deposito* (catastalmente *autorimessa*) originariamente identificati come “Sub 6” – “*interno F*,”
- nella **fusione** di tale porzione frazionata con il locale commerciale;
- nella **diversa partizione interna** della parte fusa, anche con la realizzazione di locali servizi igienici

Lo scrivente ha inoltre accertato che, in maniera del tutto simile, anche gli altri locali commerciali adiacenti a quello in esame sono stati fusi con porzioni della retrostante area identificata come “Sub 6” – “*interno F*” precedentemente frazionata.

Infine, ma non in ordine di importanza, l'**agibilità rilasciata nel giugno del 1987** è da intendersi **non più efficace** in quanto relativa all'immobile **Sub. 3 - Int. B** rappresentato nel progetto approvato del novembre 1986 (Tavola 2) e non all'attuale **Sub. 46 gravato di abusi edilizi da sanare/regolarizzare. L'immobile è dunque privo di agibilità.**

*

6.4 Prescrizioni urbanistiche - Attivita' di sanatoria / regolarizzazione - Agibilità

L'immobile di interesse ricade nella *Zona B3_2 – Zone di completamento residenziale* del *Piano Urbanistico Comunale - PUC* di Tortoli, pubblicato sulla G.U. n. 11 del **07.03.2019**.

Come evidenziato nel *report urbanistico* estratto dal portale *UrbisMap* (**All. 7.1**, che si utilizza per comodità illustrativa) le **attuali prescrizioni urbanistiche** della zona sono contenute all'art. 25 delle *Norme Tecniche di Attuazione - NTA* (**All. 7.2**) che, tra l'altro:

- al comma 5, prescrive un'idonea area parcheggio privato secondo i parametri previsti dalla Legge n. 122 del 24 marzo 1989 pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione in progetto;
- al comma 12 l'ammissibilità di esercizi commerciali purché la superficie di vendita (Sv) sia quantomeno minore di 250 mq (per esercizi esclusivamente alimentari), 1.000 mq e 1.800 mq per gli esercizi misti e non alimentari;

Il sito ricade anche:

- nell'Area di rispetto 2 (Hr2_300) – *Ambiti di rispetto Paesaggistico – Fascia 300 m dalla costa* (artt. 51, 55);
- nelle *Aree Tutelate Regione Sardegna*, Norma 300 m dal Mare (art. 142);
- nella *Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) – Rev. 2022, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana - Hg1* - (artt. 23, 34);
- nel *Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (PPR) – 23 Ogliastra* (artt. 6, 12, 12, 14, 15, 107, 112);
- *Espansioni fino agli anni 50* (artt. 63, 64, 65, 67, 68, 69);
- *Fascia costiera – Beni paesaggistici Ambientali* (ex art. 143 D.Lgs. 42/2004 – *Bene paesaggistico di insieme* (artt. 8, 17, 18, 19, 20);
- *Promontori – Beni Paesaggistici Ambientali* - ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori (artt. 8, 17, 18);
- *SITAP – L. 1497/1939 – Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo.*

Dall'esame delle previsioni delle NTA, in particolare l'art. 8 – *Regolamentazione delle aree destinate alla sosta*, al **comma 1** vengono ribadite le previsioni di cui al comma 5 dell'art. 25 ma solo relativamente alle destinazioni d'uso residenziali, mentre per quelle di nostro interesse, relative alle **attività commerciali** con superficie di vendita sino a 400 mq, è prescritto **1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita** (vedi NTA art. 8 commi 4 e 5), con stalli così definiti:

Le singole aree di sosta dovranno essere dimensionate con le seguenti tolleranze:

a non meno dell'80% del totale, riservato per auto con posti dimensionati:

- *con lunghezza compresa fra i 4,50 e 6,00 metri;*
- *con larghezza compresa fra i 2,30 e 2,60 metri;*
- *massimo il 20% del totale riservato a posti moto con larghezza compresa fra 2 e 2,5 metri e larghezza compresa fra 1 e 1,50 metri.*

Con la prescrizione che *la superficie di manovra non può eccedere il 20% dell'intera area destinata a parcheggi* (comma 10).

Per tutte le specificazioni si deve poi fare riferimento a quanto definito nelle Norme Tecniche di Attuazione in materia di esercizi commerciali, adottato dall'Amministrazione comunale in data 06/02/2009 con delibera del Consiglio Comunale n.1.

Il RE definisce e/o stabilisce, di interesse per la presente relazione, quanto segue:

- art. 6 – *Definizione di superficie*, la *Superficie di vendita (SV)*: (...) *l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. **Non costituisce** superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.*
- art. 59 – *Altezze minima dei locali abitabili*, comma 2 – *l'altezza minima dei locali al piano terra ad uso commerciale e in genere dei locali destinati al pubblico deve essere di **mt. 3***;
- art. 68 – *Piani terreni*, comma 3 – *I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione d'uso pubblico e altre attività devono avere:*
 - a. ***altezza utile netta** non inferiore a **m. 3,00** misurata dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche;*
 - b. *sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;*
 - c. *vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari o superiore a 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro nei locali aventi una lunghezza superiore a 7 m;*
 - d. ***la disponibilità di servizi igienici per ogni locale.***

Tali declaratorie e prescrizioni si ritengono pertinenti al locale commerciale ma **limitatamente** alla zona **esposizione/vendita**, che in origine (C.E. 36/1987) era qualificabile come **piano terra**, la cui declaratoria di cui al punto 3 dell'art. 8 del RE (*Definizione di piano di un edificio – Piano fuori terra o piano terra*) è la seguente: *si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi **in ogni suo punto** perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.*

In **realtà**, però, la fusione dell'originario locale commerciale con la zona *deposito e servizi* derivata dal frazionamento di parte della **zona CANTINE/DEPOSITO**, che nasceva ed è rimasta **interrata**, ha determinato la venuta ad esistenza di un **complessivo immobile al piano interrato**.

Infatti, la declaratoria di piano interrato di cui punto 5 dell'art. 8 del RE (*Definizione di piano di un edificio – Piano interrato*) è la seguente: *si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali, i piani seminterrati con quota del*

soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore, anche in un solo punto, a m 0,70.

In definitiva, **il locale commerciale ha i requisiti del piano interrato e non quelli del piano terra e, su tali presupposti, non si potrebbe conservare la destinazione d'uso commerciale.**

Per i piani interrati, infatti, vigono le prescrizioni dell'art. 65 del R.E. le quali dispongono che:

- punto 1 - nei piani interrati ... **non possono** essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che **comporti la permanenza** anche solo diurna delle **persone**, fatta eccezione per gli addetti ai **magazzini o ad autorimesse**
- punto 2 - nei piani interrati **non è consentito realizzare servizi igienici**;
- punto 9 - Per gli edifici esistenti e di nuova costruzione non ricadenti nelle zone suddette (NB – non viene citata la B3) è ammissibile l'utilizzo dei locali interrati esclusivamente per attività secondarie (depositi, magazzini, ecc).

*

In definitiva, il **complessivo locale commerciale** oggetto della presente consulenza:

- è gravato da abusi edilizi consistenti in frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna;
- tali trasformazioni ne hanno determinato la qualifica di immobile al piano interrato che ne preclude l'utilizzo per attività commerciale e determinerebbe un uso che non comporti la permanenza di persone (NB – ad esempio deposito);
- l'altezza interna della zona esposizione/vendita è di 2,70 m, inferiore alla minima richiesta di 3,00 m;
- l'altezza media nell'attuale *Bagno* di 1,94 m, inferiore alla minima richiesta di 2,40 m;
- i vani destinati a *servizi igienici* realizzati nel settore interrato non possono essere conservati in quanto vietati dall'art. 65 punto 2;
- non dispone di posti auto - parcheggi;
- è privo di agibilità.

*

Da quanto accertato e sopra illustrato risulta una complessa e articolata situazione edilizia, **gravata da difformità non essenziali ed essenziali**, queste ultime qualificabili come abusi edilizi.

In data 05.01.2024 ci si è recati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortoli per **valutare gli eventuali interventi tecnici ed amministrativi necessari per regolarizzare l'immobile.**

All'esito dell'incontro si ritiene che:

- l'unità immobiliare esistente è complessivamente localizzata al piano interrato;
- tuttavia, la zona *esposizione/vendita* corrispondente all'originario Sub. 3 è suscettibile di conservare comunque la destinazione d'uso "commerciale" in quanto ritenuto diritto acquisito sul precedente titolo edilizio;
- la zona *deposito e servizi*, che permane localizzata ad un piano interrato, può essere mantenuta in continuità con la zona *esposizione/vendita* purché destinata esclusivamente a *deposito* e vengano rimossi gli impianti relativi ai *servizi igienici*, non consentiti nei piani interrati;
- il *Bagno* deve essere trasformato in vano ad altezza minima 2,40 e con standard dimensionali coerenti con il R.E. (NB - in alternativa, nella zona *esposizione/vendita* deve essere realizzato un altro locale servizi igienici, declassando l'attuale vano *bagno* a *locale di sgombero*);
- l'altezza della zona *esposizione/vendita* deve essere portata a 3,00 m;
- devono essere reperiti parcheggi nella misura minima richiesta dal R.E. (1 posto auto ogni 25 mq di Sv) o, in alternativa, deve essere applicata la monetizzazione dei parcheggi prevista e consentita dall'art. 15-quater della L.R. 23/1985;
- deve essere successivamente conseguita una nuova *agibilità*;

Con esplicito riferimento all'Allegato B alla Deliberazione Giunta Regionale Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019, la procedura di sanatoria/regolarizzazione dell'unità immobiliare consisterà nell'inoltro, tramite il portale SUAPE e secondo le procedure specifiche, di una pratica tipologia 357 a) **Accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire** per l'ottenimento di un **Permesso di costruire in sanatoria, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni (L.R. n. 23/1985, art. 16)**.

Tale procedura prevede, oltre al pagamento dei diritti di segreteria, il pagamento di una **sanzione di importo predeterminato** (L.R. n. 23/1985 e s.m.i., art. 16, comma 4 ex art. 16 D.P.R. 380/2001) che, secondo l'orientamento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tortolì, sarà dovuta per ciascuna delle tre tipologie di non conformità riscontrate (NB – nel nostro caso tre difformità).

La pratica potrà prevedere, nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2bis dell'art. 16 della L.R. 23/1985 e s.m.i., le **opere** necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità per ricondurre l'immobile ad uno stato di coerenza edilizia al momento della presentazione della domanda, nello specifico:

- l'eliminazione degli impianti per servizi igienici nella zona deposito e trasformazione dei vani *Antibagno 1, Bagno 1, Docce 1* in **Deposito 6** e dei vani *Antibagno 2, Bagno 2 e Docce 2* in **Deposito 7**;
- l'aumento dell'altezza nella zona *esposizione/vendita* da 2,70 m a 3,00 m mediante demolizione pavimentazione, massetto e scavo del vespaio e successiva realizzazione di massetto cementizio, vespaio artificiale, allettamento, nuova pavimentazione di spessore contenuto e contestuale rimozione dei due controsoffitti realizzati nelle zone *vetrina e ingresso*;
- medesime attività di riduzione della quota di calpestio di 30 cm rispetto all'attuale pavimento saranno eseguite nel vano *bagno*, per ottenere altezze di 1,65 m (minima) e 2,83 m (massima); successiva installazione di arredo fisso nella parte di altezza inferiore - a distanza di 181 cm dalla parete più alta - così da ottenere un'altezza variabile da 1,97 m a 2,83 m, media 2,40 m, con riduzione della superficie netta a 3,77 mq e lato minimo di 1,81 m (> 1,20 m) e profondità 2,19 m (> 2,00 m);

Per una rappresentazione grafica si rimanda alla *Planimetria Stato Regolarizzato* in **All. 9.1**.

La pratica dev'essere comprensiva dell'allegazione di tutti gli elaborati grafici (planimetrie stato assentito, attuale e di sanatoria) necessari e delle relative relazioni tecniche (relazioni specialistiche) compresa la **relazione paesaggistica** alla quale dovrà seguire l'emissione di specifico *Nulla Osta* da parte del Comune (che esercita la delega dall'Assessorato competente seppure con obbligo di trasmissione della pratica) e delle altre documentazioni richieste dalla procedura SUAPE, compresa la compilazione dei moduli previsti per tale tipologia di interventi. La procedura deve essere espletata con l'ausilio (oneroso) di un tecnico qualificato e abilitato e di un procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso).

Dopo aver sanato le difformità 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. Tale 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* o le *Dichiarazioni di rispondenza* ai sensi del D.L. 37/2008 per gli impianti elettrico, idrico e di allarme, che possono prevedere anche costi materiali di integrazioni degli impianti.

Sempre in riferimento alla dichiarazione di agibilità, in assenza di aree parcheggio nel complesso immobiliare, sarà necessario procedere alla **monetizzazione dei parcheggi privati** secondo quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di Tortolì n. 3 del 07.04.2022 – *Approvazione del regolamento per la monetizzazione delle aree standard e parcheggi privati (All. 7.5)*, in ossequio al disposto dell'art. 15-quater della L.R. 23/1985 e s.m.i.

Per le altre necessarie documentazioni si rimanda alla lettura dell'art. 54 del R.E.

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

In **All. 9.1** la **rappresentazione grafica dell'immobile nello stato regolarizzato** e in **All. 9.2** il **calcolo analitico dei costi** necessari per ricondurlo ad uno stato di liceità edilizia e con agibilità, ammontanti complessivamente **€ 40.052,91**.

Consistenze

L'immobile regolarizzato avrà le seguenti consistenze: *Esposizione/Vendita* (72,48 mq), *Bagno* (3,77 mq), *Disimpegno* (14,95 mq), *Deposito 1* (11,28 mq), *Deposito 2* (11,52 mq), *Deposito 3* (10,60 mq), *Deposito 4* (20,96 mq), *Deposito 5* (22,63 mq), *Deposito 6* (9,70 mq), *Deposito 7* (9,74 mq), *Loggiato* (15,36 mq).

Superficie netta	mq	187,63
Superficie lorda	mq	215,21
Superficie <i>veranda</i>	mq	15,36
Superficie vendita (Sv) netta	mq	72,48
Superficie vendita (Sv) lorda	mq	82,25
Superficie <i>bagno</i> netta	mq	3,77
Superficie <i>bagno</i> lorda	mq	4,23
Superficie locale di sgombero netta (parte <i>bagno</i> interdetta)	mq	1,06
Superficie locale di sgombero lorda (parte <i>bagno</i> interdetta)	mq	1,32
Superficie accessoria diretta netta (<i>depositi</i>)	mq	111,38
Superficie accessoria diretta lorda (<i>depositi</i>)	mq	127,41

*

7 STIMA

7.1 Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di bene immobile in centro urbano di tipologia ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduto 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).

La superficie commerciale è stata determinata considerando la consistenza dimensionale che avrà l’unità immobiliare considerata in uno stato di liceità edilizia, ovvero a seguito degli interventi di **regolarizzazione/sanatoria** e completamento necessari a costituire un organismo edilizio **dotato di agibilità**.

La superficie commerciale è stata ottenuta applicando alle superfici rilevate i seguenti coefficienti:

superficie di vendita – zona <i>esposizione/vendita</i> (superficie lorda)	1,00
bagno (superficie abitabile)	1,00
locale di sgombero (parte del bagno interdotta)	0,50
superfici accessorie dirette – zona <i>deposito</i> (superficie lorda)	0,80
veranda/patio fronte strada (superficie netta)	0,20

Per l’individuazione del valore commerciale unitario 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 all’immobile oggetto di stima.

Inoltre, sui siti di Agenzie Immobiliari ed operatori immobiliari del settore sono stati ricercati atti di compravendita e/o proposte di vendita di immobili di similari caratteristiche localizzati in zona nel raggio di 1000 m o in zone omogenee per potenzialità commerciale (es. via Monsignor Virgilio – Tortoli), relativi ad un recente lasso temporale (ottobre 2020 / ottobre 2023).

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 e la destinazione d’uso 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 necessità di interventi di manutenzione straordinaria e/o di completamento
- 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 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 Superficie Commerciale

zona esposizione/vendita	82,25 x 1,00	mq	82,25
bagno	4,23 x 1,00	mq	4,23
locale di sgombero	1,32 x 0,50	mq	0,66
zona deposito	127,41 x 0,80	mq	101,93
veranda	15,36 x 0,20	mq	3,07
superficie commerciale		mq	192,14

*

7.3 Valore Commerciale unitario

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 8.1)

Zona Arbatax - Negozi

Valore minimo	€/mq	2.200,00
Valore massimo	€/mq	2.600,00

Borsinoimmobiliare.it (All. 8.2)

Zona Arbatax – Uffici e Negozi

Valore minimo	€/mq	1.939,00
Valore massimo	€/mq	2.327,00

Comparabili (All. 8.3)

Di seguito i dati relativi a **offerte** di immobili ritenuti simili dallo scrivente per tipologia e posizione, estratti dai siti on line. Non sono stati rilevati dati significativi di recenti **compravendite**.

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

Immobiliare.it

Tortoli, viale Arbatax, offerta 12.2023 – Locale commerciale (ottimo stato)

85 mq, € 192.000,00 € /mq 2.258,00

Caseinvendita360.com

Tortoli, via Monsignor Virgilio, offerta 12.2023 – Locale commerciale (ottimo stato)

50 mq, € 120.000,00 € /mq 2.400,00

Su tali presupposti peritali, valutata la specificità dei parametri ed elementi tecnici/estimativi degli immobili oggetto di stima, si adotta il seguente valore commerciale unitario, riferito ad un immobile **da completare/ristrutturare, in regola quanto a liceità edilizia, conformità catastale** e dotato di **agibilità**:

Valore commerciale unitario adottato € /mq 1.750,00

*

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 e per l'acquisizione dell'agibilità e per la conformizzazione catastale, il tutto come sopra analiticamente calcolato.

Ribadendo che **gli interventi di regolarizzazione debbono necessariamente essere condivisi con l'ufficio tecnico del Comune di Tortoli**, stante la possibilità che possano verificarsi ulteriori attività da porre in essere vista la complessa e delicata situazione edilizio/urbanistica dell'immobile, per tenere conto di ciò verrà applicata un'ulteriore decurtazione percentuale nella misura del 10%.

*

7.5 Stima

Valore immobile conforme = mq 192,14 x € /mq 1.750,00	€	336.245,00
A detrarre costi regolarizzazione	€	<u>40.052,91</u>
Sommano	€	296.192,09
A detrarre per aleatorietà edilizia/urbanistica, il 10%	€	<u>29.619,21</u>
Valore commerciale	€	266.572,88
<u>Valore commerciale in cifra tonda</u>	€	<u>267.000,00</u>

Cagliari, 08.01.2024

Ing. Davide Mario Capra