

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

N.27/2019

Relazione di Consulenza Tecnica

Giudice Delegato:

Dott. Nicola Caschili

Curatori:

Dott.ssa Francesca Martucci

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa	7
Svolgimento delle operazioni di consulenza	10
Risposte ai quesiti.....	12
Quesito 1.....	12
Quesito 2.....	198
Quesito 3.....	203
Quesito 4.....	204
Quesito 5.....	220
IMMOBILE 1	221
Descrizione immobile 1	221
Abusi Edilizi immobile 1	228
Consistenza immobile 1	228
Stima immobile 1	230
IMMOBILE 16.....	233
Descrizione immobile 16.....	233
Abusi Edilizi immobile 16.....	239
Consistenza immobile 16	240
Stima immobile 16	241
IMMOBILI 2 e 13	245
Descrizione immobile 2.....	245
Descrizione immobile 13.....	250
Abusi Edilizi immobili 2 e 13.....	257
Consistenza immobili 2 e 13	258
Stima immobili 2 e 13	260
IMMOBILI 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14	265
Descrizione immobile 3.....	265
Descrizione immobile 4.....	270
Descrizione immobile 5.....	275
Descrizione immobile 8.....	280
Descrizione immobile 9.....	285
Descrizione immobile 10.....	290

Descrizione immobile 14.....	295
Abusi Edilizi immobili 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14.....	300
Consistenza immobili 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14	301
Stima immobili 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14	308
IMMOBILE 6	323
Descrizione immobile 6.....	323
Abusi Edilizi immobile 6.....	327
Consistenza immobile 6	327
Stima immobile 6	328
IMMOBILE 7	331
Descrizione immobile 7.....	331
Abusi Edilizi immobile 7.....	335
Consistenza immobile 7	335
Stima immobile 7	336
IMMOBILE 15	339
Descrizione immobile 15.....	339
Abusi Edilizi immobile 15.....	341
Consistenza immobile 15	341
Stima immobile 15	342
IMMOBILE 12.....	346
Descrizione immobile 12.....	346
Abusi Edilizi immobile 12.....	348
Consistenza immobile 12	349
Stima immobile 12	350
IMMOBILE 11	353
Descrizione immobile 11	353
Abusi Edilizi immobile 11.....	360
Consistenza immobile 11	361
Stima immobile 11	362
IMMOBILE 17	366
Descrizione immobile 17.....	366
Abusi Edilizi immobile 17.....	375

Consistenza immobile 17	376
Stima immobile 17	377
IMMOBILE 18	381
Descrizione immobile 18.....	381
Abusi Edilizi immobile 18.....	382
Consistenza immobile 18	382
Stima immobile 18	382
Quesito 6.....	384
Quesito 7.....	385
Quesito 8.....	386
Quesito 9.....	387
Abusi Edilizi immobile 1	387
Abusi Edilizi immobile 2.....	390
Abusi Edilizi immobile 3.....	392
Abusi Edilizi immobile 4.....	394
Abusi Edilizi immobile 5.....	396
Abusi Edilizi immobile 6.....	398
Abusi Edilizi immobile 7.....	400
Abusi Edilizi immobile 8.....	402
Abusi Edilizi immobile 9.....	404
Abusi Edilizi immobile 10.....	407
Abusi Edilizi immobile 11.....	410
Abusi Edilizi immobile 12.....	414
Abusi Edilizi immobile 13.....	417
Abusi Edilizi immobile 14.....	419
Abusi Edilizi immobile 15.....	422
Abusi Edilizi immobile 16.....	424
Abusi Edilizi immobile 17.....	426
Abusi Edilizi immobile 18.....	433
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA	434
Conclusioni.....	435
Elenco degli allegati:	435

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Nicola Caschili, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 27/2019 con Decreto del Giudice Delegato del 01/03/2019, seguito dal formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott.ssa Francesca Martucci in data 28/02/2019.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico:

- 1) *Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale della fallita " [REDACTED] " nonché quella di ognuno dei soci dichiarati falliti " [REDACTED] " e provveda alla trascrizione della sentenza di Fallimento sugli stessi, ove non abbia già provveduto il Curatore.*
- 2) *Accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento.*
- 3) *Determini quindi il Perito, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.*
- 4) *Accerti, ancora:*
 - a) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);*

- b) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;*
- 5) *Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:*
- 1 *se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;*
 - 2 *se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.*
 - 3 *se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.*
- 6) *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 abbia già provveduto il curatore.*
- 7) *Rediga il C.T.U., la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.*
- 8) *Richieda, infine il C.T.U., ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.*

- 9) *Verifichi inoltre il C.T.U. la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 27/2019 con Decreto del Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili in data 01/03/2019, seguito dal formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott.ssa Francesca Martucci in data 28/02/2019.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 21/05/2019 presso lo studio professionale del C.T.U. sito in Cagliari alla via Dei Conversi n. 1. In tale circostanza lo scrivente provvedeva ad analizzare la documentazione depositata in atti e ad effettuare le opportune ispezioni catastali sugli immobili facenti parte del patrimonio della ditta e dei soci ad essa illimitatamente responsabili e, dunque, nella disponibilità della Procedura.

Le formali richieste di accesso ai documenti amministrativi, relativi agli immobili oggetto del presente Fallimento, vennero inviate dal sottoscritto in data 28/12/2020 all'U.T.C. di Carbonia, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria per le analisi relative a tali immobili in data 21/01/2022 anche a seguito di solleciti all'U.T.C. di Carbonia a causa del tempo trascorso.

Previo accordo con la Curatrice Fallimentare e con i soci della ditta fallita per le operazioni peritali, mi recai sui luoghi in cui risultano ubicati gli immobili in capo al fallimento, precisamente nel territorio di Carbonia, in particolare nelle frazioni di Bacu Abis e Cortoghiana, andando così ad effettuare l'opportuno accesso ai vari immobili del compendio di pertinenza della ditta fallita nonché dei soci illimitatamente responsabili dichiarati anch'essi falliti. Nei sei sopralluoghi effettuati, precisamente nelle rispettive date del 09/02/2021, 06/08/2021, 21/01/2022, 10/02/2022, 05/04/2022 e 28/04/2022 furono eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili riferibili alla ditta fallita in quanto di proprietà dei soci ad essa illimitatamente responsabili, finalizzati ad una compiuta e dettagliata relazione di perizia, la quale consente di valutare l'effettivo valore di mercato del patrimonio immobiliare analizzato, nonché alla puntuale risposta dei quesiti peritali in oggetto.

Nelle giornate del 11/09/2019, 19/09/2019 e 19/02/2022 furono predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica dei soli immobili 1, 3 e 9 come richiesto da parte della Curatrice Fallimentare al fine di stipulare i contratti di locazione degli immobili con i rispettivi soggetti locatari.

Lo scrivente si è poi recato sui luoghi al fine di verificare alcune problematiche a carattere infiltrativo verificatesi sugli immobili. Ulteriormente sono state lamentate da parte degli occupanti problematiche derivanti dalle scarse condizioni delle coperture del fabbricato di via Officina Elettrica. Tali problematiche, anche per via dello scadente stato dei sistemi di gronda della copertura hanno necessitato di un intervento di messa in sicurezza a causa delle avverse condizioni meteorologiche che ne hanno messo in crisi il funzionamento. La stessa operazione è stata eseguita da parte dello scrivente in conseguenza di una problematica a carattere impiantistico idraulico relativa ad un servizio igienico di un appartamento in locazione ubicato nella via Officina Elettrica. Nelle circostanze sopra elencate lo scrivente ha raccolto la segnalazione del Curatore prendendo contatti con i soggetti interessati, verificando la consistenza della problematica lamentata e, successivamente, rapportando quanto verificato sui luoghi allo stesso Curatore per quanto di competenza.

Nel periodo successivo, precisamente il 13 giugno 2022, furono acquisite tutte le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in oggetto.

Di seguito si riportano le risposte ai quesiti peritali posti alla base del presente mandato precisando, inoltre, che per gli approfondimenti necessari sulle tematiche sinteticamente richiamate alle pagine seguenti, si rimanda alla consultazione dei più ampi e dettagliati allegati posti a corredo della presente relazione di perizia.

Risposte ai quesiti

Quesito 1.

Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale della fallita [REDACTED] [REDACTED] " nonché quella di ognuno dei soci dichiarati falliti " [REDACTED] [REDACTED] " e provveda alla trascrizione della sentenza di Fallimento sugli stessi, ove non abbia già provveduto il Curatore.

A seguito di accurate verifiche effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata individuata la consistenza immobiliare della ditta "[REDACTED]" e singoli soci "[REDACTED]". Le analisi svolte da parte dello scrivente hanno dunque riguardato la ditta ed ognuno dei soci dichiarati falliti. Presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, è stata effettuata una verifica a nome della ditta "[REDACTED] [REDACTED]", ed una a nome delle seguenti persone fisiche identificate come soci accomandatari [REDACTED] [REDACTED]. Tutte le note di trascrizione di seguito elencate sono maggiormente analizzate nel proseguo della presente relazione di perizia all'interno delle risposte ai diversi quesiti e completamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie. In detto allegato le iscrizioni e le trascrizioni sono riportate in ordine all'individuazione degli immobili così come indicato in conclusione del presente paragrafo.

Si riportano le note di trascrizione rilevate presso la citata Conservatoria ottenute a seguito delle suddette verifiche. Inizialmente si riporterà quanto rilevato in capo alla ditta, successivamente verranno riportate le note di trascrizione relative ai soci accomandati nel rispetto dell'ordine stesso impostato sopra.

DITTA “

A seguito delle verifiche effettuate all’Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per la ditta fallita “ ” non sono stati raccolti risultati. Con quanto sopra lo scrivente intende sottolineare il fatto che, attraverso l’ispezione effettuata con il C.F. non sono state estrapolate dalle banche dati iscrizioni e trascrizioni.

Socio accomandatario

A seguito di accurate verifiche effettuate all’Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per il fallito “ ” sono stati raccolti i seguenti risultati:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 25/02/1987 Reg. Part. 3535 Reg. Gen. 4646

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”,

Oggetto: N.C.E.U. Carbonia 931 P 2 6/18

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 1 sito in via M. Fancelli n°2 piano T

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 2 sito in via M. Fancelli n°4 piano T

2 - Nota di trascrizione:

nota del 04/10/1988 Reg. Part. 15307 Reg. Gen. 22270

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Enrico Dolia in Iglesias, del 01/09/1988

Oggetto: appartamento ad uso civile abitazione in Comune di Cagliari, alla via Iglesias n°3, interno 8, al quarto piano alto, composto di quattro vani, cucina, bagno, servizio, andito e due terrazze a livello, confinante con la via San Lucifero, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] censito al N.C.E.U., alla partita 11958, foglio 18, mappale 3106, subalterno 9, piano 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5 rendita lire 3172.

3 - Nota di trascrizione:

nota del 07/02/1989 Reg. Part. 2884 Reg. Gen. 3664

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 26/01/1989

Oggetto: Terreno edificabile nella frazione di Bacu Abis con diretto accesso sia pedonale che per autoveicoli dalla piazza Santa Barbara attraverso lo stradello privato attualmente esistente, censito a partita 7.531, foglio 38 mappale 891 già mappale 19 Sub. 8 di are 3.17 senza reddito. Confina a stessi venditori per più lati, stessi acquirenti.

4 - Nota di trascrizione:

nota del 12/06/1990 Reg. Part. 11282 Reg. Gen. 15883

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Alberto Luciano in Senorbì, del 01/06/1990, repertorio n°5934.

Oggetto: appartamento al piano terreno del fabbricato nella via Melchiorre Ianelli, angolo via Ottorino Bressan con accesso dal civico n°4 di via Melchiorre Ianelli e dal civico n°30 di via Ottorino Bressan, composto da due vani, bagno ed annesso cortile, censito al N.C.E.U. di Carbonia alla Partita n°931, Foglio 5 con il Mappale 281 Sub. 2, via M. Fannelli n°2, piano terreno, categoria A/5, classe 2, vani 3, rendita catastale lire 822.

Appartamento al piano terra del fabbricato sito nella via Melchiorre Iannelli n°2, composto di due vani, cucina, bagno ed annesso orto di circa 100 mq, confinante, il cui tutto, con l'appartamento di cui sopra, e con proprietà Gammino Salvatore, censito al N.C.E.U. di Carbonia alla Partita n°931, Foglio 5 con il Mappale 281, subalterno 1, via M. Fannelli n°2, piano terreno, categoria A/5, classe 2, vani 3, rendita catastale lire 822

5 - Nota di trascrizione:

nota del 07/12/1990 Reg. Part. 21828 Reg. Gen. 31578

A favore:

Contro:

Tipo di atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE", in Iglesias.

Oggetto: In Comune di Carbonia, Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 1 P.T., categoria A/5, Vani 3, reddito 822

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 2 P.T., categoria A/5, Vani 3, reddito 822

6 - Nota di iscrizione:

nota del 10/05/1991 Reg. Part. 1724 Reg. Gen.11402

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO”, rogito notaio Dott. De Magistris Carlo Mario in Iglesias, del 08/05/1991, repertorio n°12327.

Oggetto: Comune di Carbonia, Frazione di Bacu Abis, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16

Comune di Carbonia, Frazione di Bacu Abis, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17

Note: Cancellazione Totale del 18/10/2007 R.P. 6226, R.G. 41881

7 - Nota di trascrizione:

nota del 12/05/1995 Reg. Part. 8264 Reg. Gen. 12519

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO”, Autorità emittente Tribunale di Cagliari, G.I. Dott. I. Tamponi in Cagliari, del 19/04/1995, repertorio n°11072.

Oggetto: Comune di Carbonia, vico Santa Barbara n°8, NCEU Foglio 38, Particella 20, Subalterno 16.

Comune di Carbonia, vico Santa Barbara n°8, NCEU Foglio 38, Particella 20, Subalterno 17.

Comune di Carbonia, vico Santa Barbara n°8, NCT Foglio 38, Particella 891, Subalterno b.

Note: Cancellazione Totale del 01/03/2001 R.P. 1313, R.G. 7165

8 - Nota di trascrizione:

nota del 17/01/1996 Reg. Part. 1086 Reg. Gen. 1414

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA”, rogito notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro, del 18/12/1995, repertorio n°1844.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 5, Particella 905, Subalterno 1, via Victor Hugo 29/B

9 - Nota di iscrizione:

nota del 13/05/2000 Reg. Part. 2449 Reg. Gen.13377

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO”, rogito notaio Dott. Luciano Alberto in Senorbì, del 12/05/2000, repertorio n°23344.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18

Note: IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 10

MEDIANTE MENSILITA' COMPRENDENTI CAPITALE ED INTERESSI. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,600%, SINO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE A PARTIRE DAL PRIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO A QUELLO DI RILASCIO DELLA SOMMA; TASSO VALIDO ANCHE PER IL CALCOLO DELLE EVENTUALI QUOTE DI RIMBORSO DI CAPITALE IN DETTO PERIODO. SU SCELTA DEL MUTUATARIO, EFFETTUATA CON PREAVVISO DI ALMENO QUARANTA GIORNI LAVORATIVI RISPETTO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE CITATO IN CONTRATTO E PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, SI APPLICHERA': - IL TASSO FISSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE PARI AD 1/12 DEL "TASSO SWAP EURO 5 ANNI", MAGGIORATO DI 1/12 DI PUNTI 1,40 (UNO VIRGOLA QUARANTA) ANNUI. PER TALE TASSO (DETTO COMUNEMENTE I.R.S.) SI INTENDE IL TASSO SWAP A 5 ANNI DELL'EURO CONTRO TASSO EURIBOR A SEI MESI, QUOTAZIONE MID MARKET, RILEVATO SUL CIRCUITO TELERATE ALLA PAGINA 42281 (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) RILEVATO IL QUARTULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL CITATO TRENTASEIESIMO MESE. SE IL DATO SUDDETTO NON FOSSE RILEVABILE NEL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZULTIMO O IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. QUALORA NON SIA POSSIBILE RILEVARE IL TASSO SWAP COME SOPRA INDICATO, TALE TASSO SARA' DETERMINATO RICHIEDENDO A CINQUE PRIMARIE ISTITUZIONI FINANZIARIE DI QUOTARE IL TASSO COME SOPRA SPECIFICATO, ESCLUDENDO DALLE CINQUE QUOTAZIONI LA MAGGIORE E LA MINORE E CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DELLE RESTANTI TRE. IN TAL CASO LA RATA DI AMMORTAMENTO COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE E DI

QUOTA INTERESSI, SARA' RICALCOLATA SULLA BASE DEL TASSO FISSO COME SOPRA RIDETERMINATO PER I RESIDUI MESI DI AMORTAMENTO E PER IL RESIDUO DEBITO. OPPURE: IL TASSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI A 1/12 DI PUNTI 1,40 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI, RILEVATO A CURA DELLO FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA=VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL TRIMESTRE DI APPLICAZIONE E DIVISO PER 90. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO TRIMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. IN TAL CASO L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, NELL'AMBITO DI CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE CON I CRITERI SPECIFICATI NEL PUNTO 4.3) DEL CONTRATTO. NEL CASO IL MUTUATARIO NON DOVESSE FAR PERVENIRE LA SCELTA SUL TIPO DI TASSO DA UTILIZZARE PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, RESTA CONVENUTO CHE LO

STESSO PROSEGUIRA' AL TASSO VARIABILE COME SOPRA PARAMETRATO. QUALORA, PER CAUSE CHE INFLUENZANO IL MERCATO IN GENERALE O PER PROVVEDIMENTI DELLE AUTORITA' CREDITIZIE, O PER QUALSIASI CAUSA, ALLA DATA SOPRA INDICATA I PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE E/O LA METODOLOGIA DI RILEVAZIONE DEGLI STESSI, STABILITI PER I MUTUI A TASSO VARIABILE OFFERTI DALLA BANCA, RISULTASSERO DIVERSI DA QUELLI APPENA RIPORTATI, LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO SARA' REGOLATA SECONDO QUANTO IN VIGORE PER I MUTUI A TASSO VARIABILE IN EROGAZIONE A TALE EPOCA. GLI IMMOBILI CONCESSI IN IPOTECA SONO LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS, NEL VICO SANTA BARBARA NN. 8/10 E PRECISAMENTE: - LOCALE ADIBITO AD UFFICIO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI CENTOSETTANTA (MQ. 170) COMPOSTO DA UN VANO UNICO, ANTIBAGNO E DUE BAGNI, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA, CON MELONI LUIGI E CON LA LOTTIZZAZIONE CORRAINE; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 1, COMPOSTO DA INGRESSO, CUCINA, PRANZO/ SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 4, COMPOSTO DI INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI. CON RIFERIMENTO AL QUADRO "A" SI PRECISA CHE: - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "CAPITALE" E' PARI AD EURO 154.937,07; - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "TOTALE" E' PARI A EURO 309.874,14.

Note: Comunicazione n. 6189 del 16/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

10 - Nota di trascrizione:

nota del 11/09/2004 Reg. Part. 23554 Reg. Gen. 33465

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE", Pubblico ufficiale Ufficio del Registro in Iglesias, del 18/05/2004, repertorio n°58/55.

Oggetto: Comune di Carbonia, terreno, censito al N.C.T. al Foglio 38, Particella 623, consistenza 105 centiare.

Note: EREDI DAL N.1 AL N.5 FIGLI. LA SIGNORA [REDACTED], CONIUGE PER L' USUFRUTTO. DICHIARAZIONE INTEGRATIVA ALLA N.60 VOL.475.

11 - Nota di trascrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 741 Reg. Gen. 996

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA”, rogito notaio Dott. Rosetti Giovanni in Carbonia, del 11/01/2005, repertorio n°43928/21867.

Oggetto: Comune di Carbonia, terreno, censito al N.C.T. al Foglio 38, Particella 623, consistenza 1 are 5 centiare.

Note: SOGGETTI A FAVORE DAL N.1 AL N.3 = FIGLI

12 - Nota di iscrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 84 Reg. Gen.997

A favore:**Contro:**

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Rosetti Giovanni in Carbonia, del 11/01/2005, repertorio n°43928/21867.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3, consistenza 152 mq, categoria C1 Negozi e botteghe, vico 3 Monteponi.

Note: LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, UN MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, DI EURO 100.000,00 (EURO CENTOMILA E ZERO CENTESIMI). IL MUTUO SARA' EROGATO IN UNICA SOLUZIONE DOPO CHE DALLA PARTE MUTUATARIA SARANNO STATE ADEMPIUTE LE CONDIZIONI DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO ED AL CAPITOLATO ALLEGATO ED, IN PARTICOLARE, DOPO CHE SIA STATA FORNITA ALLA

BANCA, ENTRO IL TERMINE DI TRE MESI DALLA DATA ODIERNA, LA PROVA: A) CHE L'IPOTECA CONSENTITA A GARANZIA DEL MUTUO E' ISCRITTA, A FAVORE DELLA BANCA NEL GRADO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 6; B) CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI IPOTECA SONO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLA PARTE CONCEDENTE; C) CHE, FINO ALLA DATA DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE, NON RISULTI ISCRITTO, TRASCRITTO O ANNOTATO ALCUN ATTO O SENTENZA DI NATURA TALE DA RECARRE PREGIUDIZIO ALLA GARANZIA; D) CHE SONO STATI ADEMPIUTI GLI OBBLIGHI ASSICURATIVI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 8; E) CHE LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI SONO REGOLARMENTE INTERVENUTI IN CONTRATTO E SONO NEL PIENO GODIMENTO DEI PROPRI DIRITTI SINO ALLA DATA SUCCESSIVA ALLA PUBBLICAZIONE DELLA FORMALITA' DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A); E) CHE GLI IMMOBILI IPOTECATI SONO CONFORMI ALLE NORME EDILIZIE. FERME LE PREVISIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 10, IL MANCATO UTILIZZO TOTALE O PARZIALE DELLE SOMME CONCESSE A MUTUO NEI TERMINI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 4, COMPORTERA', PER LA PARTE MUTUATARIA, L'OBLIGO DI CORRISPONDERE UN INDENNIZZO PARI ALL'1% (UNO PER CENTO) DELL'IMPORTO NON UTILIZZATO. IL MUTUO AVRA' UN AMMORTAMENTO DI ANNI 9 (NOVE) OLTRE UN PERIODO DI UTILIZZO E PREAMMORTAMENTO SINO AL 31 DICEMBRE 2005, E DOVRA' ESSERE RIMBORSATO ALLA BANCA IN N. 36 (TRENTASEI) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI CAPITALE, QUALI RISULTANO DAL PIANO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B", PERCHE' NE FACCIA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, CALCOLATO AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A 3 (TRE) MESI PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO, MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI

PERCENTUALI, AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO A DECORRERE DAL 31 MARZO 2006. SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, IPAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. DALL'INIZIO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO E PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE SARANNO CORRISPOSTE, SULLE SOMME EROGATE, RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI INTERESSI AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO. LA PRIMA TRIMESTRALITA' D INTERESSI SCADRA' L ULTIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE NEL CORSO DEL QUALE E' AVVENUTA LEROGAZIONE. DETTE RATE SARANNO CALCOLATE: - PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DELL EROGAZIONE MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI; - PER IPERIODI D INTERESSI SUCCESSIVI AL PRIMO, AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI INIZIO DI CIASCUN PERIODO D INTERESSE (O, SE FESTIVO, AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SEGUENTE), MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLACINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI. LA QUOTAZIONE DEL TASSO EURIBOR E' DIFFUSA SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI

E/O DI NORMA PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE . IL VALORE DEL PARAMETRO EURIBOR A 3 (TRE) MESI DI CUI SOPRA SECONDO QUANTO PUBBLICATO DAL RICHIAMATO QUOTIDIANO E' PER VALUTA IN DATA ODIERNA PARI AL 2,175% (DUE VIRGOLA CENTOSETTANTACINQUE PER CENTO). QUALORA IL TASSO EURIBOR A 3 (TRE) MESI COME SOPRA DEFINITO NON FOSSE DISPONIBILE, SI FARA'RIFERIMENTO ALLA MEDIA ARITMETICA DELLE QUOTAZIONI DELLO STESSO TASSO EURIBOR A 3 (TRE) MESI, DEFINITE, PER LA STESSA VALUTA, DA ALMENO TRE DEI SEGUENTI ISTITUTI DI CREDITO ITALIANI PARTECIPANTI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR: BANCA INTESA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, BANCA DI ROMA, MONTE DEI PASCHI DI SIENA, SAN PAOLO-IMI, UNICREDITO ITALIANO. IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO SARA' ARROTONDATO ALLO 0,005 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO CINQUE) PIU' VICINO PER ECCESSO O PERDIFETTO. LA BANCA PROVVEDERA' A DARE NOTIZIA DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI VIA VIA DOVUTI, CALCOLATI PER GIORNI EFFETTIVI DIVISORE 365 (TRECENTOSESSANTACINQUE). SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, I PAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL ARTICOLO 9, COMMA 2, DELLA DELIBERAZIONE DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E DELLE VIGENTI ISTRUZIONI DI VIGILANZA L INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) È PARI A 4,89279% (QUATTRO VIRGOLA OTTANTANOVEMILADUECENTOSETTANTANOVE PER CENTO). FERMA RESTANDO L'IPOTESI DI RISOLUZIONE CONTEMPLATA DALL'ART. 40, 2B COMMA, DEL D. LGS. 385/1993, LA BANCA POTRA' RITENERE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO ANCHE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO ALLA SCADENZA DI QUALSIASI SOMMA AD ESSA DOVUTA, CON LA FACOLTA' PER LA

STESSA DIRICHIEDERE ESECUTIVAMENTE IL PAGAMENTO MEDESIMO. INDIPENDENTEMENTE DALL'ESERCIZIO DI DETTA FACOLTA', IN CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, COMPRESI GLI IMPORTI COMPLESSIVAMENTE DOVUTI ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, LA PARTE MUTUATARIA E GLI EVENTUALI GARANTI RESTERANNO OBBLIGATI A CORRISPONDERE ALLA BANCA, ANCHE SENZA NECESSITA' DI COSTITUZIONE IN MORA, INTERESSI DAL GIORNO DELLA SCADENZA E SINO AL GIORNO DEL PAGAMENTO, IN MISURA PARI AL TASSO APPLICATO ALL'OPERAZIONE, COME MEGLIO SPECIFICATO AL PRECEDENTE ART. 4, AL MOMENTO IN CUI SI MANIFESTA LA MOROSITA', MAGGIORATO DI 1,115% (UNO VIRGOLA CENTOQUINDICI PER CENTO) PUNTI. SU TALI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IN TUTTI I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O RECESSO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI DALLA PARTE MUTUATARIA E DAGLI EVENTUALI GARANTI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO E FINO AL GIORNO DEL PAGAMENTO, INTERESSI IN MISURA FISSA CALCOLATI AL TASSO PARI A QUELLO DI MORA APPLICABILE ALL'OPERAZIONE AL MOMENTO DELLA DECADENZA, DELLA RISOLUZIONE O DEL RECESSO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA: IN COMUNE DI CARBONIA, VICO III MONTEPONI E PRECISAMENTE: - LOCALE COMMERCIALE SITO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DI UN VANO, BAGNOE ANTIBAGNO CON ANNESSO CORTILE. CONFINANTE CON VICO III MONTEPONI, PIAZZETTA, CASULA. CENSITO NEL CEU CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 38 MAPPALE 4578 SUB. 3 IN VICO III MONTEPONI S.N.C. - PIANO T CAT. C/1 CLASSE 5 METRI QUADRI 152 SUP. CAT. 182 MQ. RENDITA EURO 1.067,62 PER L'ESECUZIONE DEL

PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - LA BANCA IN CAGLIARI, NELLA PROPRIA SEDE IN VIALE BONARIA, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39,PRIMO COMMA, T.U. N. 385/93; - LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI COME IN COMPARIZIONE, OVVERO PRESSO IL SEGRETARIO PRO TEMPORE, DEL COMUNE DI CARBONIA DOVE AUTORIZZANO LA PARTE MUTUANTE AD INVIARE OGNI COMUNICAZIONE ED A NOTIFICARE OGNI E QUALSIASI ATTO ANCHE DI NATURA PROCESSUALE. PER QUALUNQUE CONTROVERSIA, ANCHE IN IPOTESI DI CONTINENZA O CONNESSIONE DI CAUSA, E' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA IL FORO DI CAGLIARI. TUTTAVIA ALLA BANCA E' ESPRESSAMENTE RICONOSCIUTALA FACOLTA' DI ADIRE IL FORO DI CAGLIARI, LUOGO IN CUI LA BANCA HA SEDE LEGALE, O QUALUNQUE ALTRO FORO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 18 E SEGUENTI C.P.C.. * PER TUTTO QUANTO QUI NON RIPORTATO SI FA RIFERIMENTO ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA.

13 - Nota di iscrizione:

nota del 30/11/2007 Reg. Part. 9174 Reg. Gen.47369

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 29/11/2007, repertorio n°13559/5739.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16, consistenza 4,5 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17, consistenza 4,5 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Note: L'EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE E' STATA MUTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. IL INTESA SANP AOLO S.P.A. ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN TORINO PIAZZA SAN CARLO N. 156, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART.2839 C.C. LE MENSILITA'

DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI INTERESSE AL SAGGIO DEL 0,575 % MENSILE, PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,9 % E DI UNA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE IN NUMERO DI 120, VENGONO DEFINITE IN EURO 1.387,12 (MILLETRECENTOOTT ANT ASETTE/DODICI) CIASCUNA.

L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: - AGLI INTERESSI, PER TUTTE LE RATE SCADUTE AL SAGGIO -AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA -DEL 6,9 % ANNUO. - AL COMPENSO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PATTUITA; - ALL'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE; - AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA; - AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE; - AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; - AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DEGLI INCENDI. DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI GARANZIA IN CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS E PIU' PRECISAMENTE: A) APPARTAMENTO ADIBITO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 2, COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA, PRANZO-SOGGIORNO, BAGNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 16(SEDICI), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. B) APPARTAMENTO ADIBITO AD

USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 3, COMPOSTO DA DUE CAMERE, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 17 (DICIASSETTE), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] INTERVIENE QUALE ESERCENTE L'IMPRESA INDIVIDUALE ESERCITATA SOTTO LA DITTA OMONIMA CORRENTE IN CARBONIA, CORSO AMEDEO DI SAVOIA N. 38, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI CAGLIARI: [REDACTED], ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE CON LA QUALIFICA DI PICCOLO IMPRENDITORE, ANNOTATA CON LA QUALIFICA DI IMPRESA ARTIGIANA, CON IL NUMERO REA CA-126097;

14 - nota di iscrizione:

nota del 29/12/2010 Reg. Part. 11008 Reg. Gen.43641

A favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 28/12/2010, repertorio n°20585/10897.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18, consistenza 4,0 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Note: LA BANCA, AI SENSI DELL'ART. 38 D.LGS. 385/93, CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UNA APERTURA DI CREDITO SINO ALLA CONCORRENZA MASSIMA DI COMPLESSIVI EURO 75.600,00 (SETTANTACINQUEMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO) UTILIZZABILE IN CONTO CORRENTE, AVENTE UNA DURATA NON INFERIORE A 18 (DICHIOTTO) MESI ED UN GIORNO E NON SUPERIORE AL 31 DICEMBRE 2017. IL PRESENTE CONTRATTO HA DURATA MASSIMA FINO AL GIORNO 31 DICEMBRE 2017 E CON DURATA MINIMA 18 (DICHIOTTO) MESI PIU' UN GIORNO; ALLA SCADENZA DEL TERMINE PERTANTO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE ED I SUOI AVENTI CAUSA IN VIA SOLIDALE TRA TUTTI, A RESTITUIRE IMMEDIATAMENTE ALLA BANCA L'INTERA SOMMA AD ESSA COMPLESSIVAMENTE DOVUTA O LA DIVERSA SOMMA COMPLESSIVAMENTE UTILIZZATA, FERMO RESTANDO, IN OGNI CASO, QUANTO PREVISTO DAL PRESENTE CONTRATTO IN CASO DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO. FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO AL COMMA PRECEDENTE, DECORSI 18 (DICHIOTTO) MESI ED UN GIORNO DALLA DATA ODIERNA, LA BANCA PUO', A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO CON

IL SEMPLICE PREAVVISO DI 48 (QUARANTOTTO) ORE, PROCEDERE ALLA RIDUZIONE O ALLA REVOCA DELLE LINEE DI CREDITO RICHIEDENDO RISPETTIVAMENTE IL RIENTRO DEGLI UTILIZZI NEI LIMITI DELLE NUOVE LINEE DI CREDITO O IL RIMBORSO INTEGRALE DI QUANTO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE. FATTO SALVO QUANTO PREVISTO AI COMMII PRECEDENTI, L'IMPORTO DELLA LINEA DI CREDITO SI RIDURRA' GRADUALMENTE ED AUTOMATICAMENTE, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, SECONDO IL PIANO CONCORDATO FRA LE PARTI, IL QUALE FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO VIENE ALLEGATO AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA F) PER FORMARNE PARTE INTEGRALE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA E CONCORDE DISPENSA AVUTANE DAI COMPARENTI. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA "BANCA", PER LE SOMME DI CUI ABBIA A RISULTARE DEBITRICE PER I PERIODI DELLA DURATA DEL DEBITO, L'INTERESSE NOMINALE ANNUO OTTENUTO MAGGIORANDO DI 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI LA MEDIA MENSILE DEL TASSO "EURIBOR" A 3 (TRE) MESI (OVVERO DI ANALOGA QUOTAZIONE CHE DOVESSE SOSTITUIRE L'"EURIBOR"), CON LIQUIDAZIONE TRIMESTRALE POSTICIPATA AL 31 MARZO - 30 GIUGNO - 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, INTERESSI CALCOLATI SECONDO I GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI, SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE. LA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 (TRE) MESI SARA' RILEVATA DALLA "BANCA" SULLA BASE DEL DATO PUBBLICATO DA " IL SOLE 24 ORE" BASE 365 (TRECENTOESSANTACINQUE), O IN MANCANZA DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA E RELATIVA AL MESE PRECEDENTE AL MESE DI APPLICAZIONE. DETTO TASSO PERTANTO SARA' VARIABILE CON DECORRENZA INIZIO DI OGNI MESE E PER IL MESE IN CORSO E' PARI AL 4,12% (QUATTRO

VIRGOLA DODICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO - VALORE ATTUALE PARAMETRO PARI ALL'1,12% (UNO VIRGOLA DODICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO -. TASSO EFFETTIVO ANNUO 4,12% (QUATTRO VIRGOLA DODICI PER CENTO) CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. E' FATTA SALVA L'ADOZIONE DI UN EVENTUALE DIVERSO PARAMETRO CONCORDATO CON LA BANCA AD INIZIATIVA E SU RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA PORTANTE LA VARIABILITA' DEL TASSO. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE MUTUATARIA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NELL'ALLEGATO CAPITOLATO, SARANNO CALCOLATI AL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI PERCENTUALI (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA) CON CONTEGGIO GIORNI 365/365. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA SOMMA DI EURO 151.200,00 (CENTOCINQUANTUNOMILADUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO). A NORMA DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD USO ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8, INTERNO N. 4, DI VICOLO SANTA BARBARA, COMPOSTO DA INGRESSO, ANDITO, SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA E BAGNO E DUE BALCONI. DETTO IMMOBILE CONFINA CON LA VIA PUBBLICA, CON LATRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI L'IPOTECA E CON LO STRADELLO INTERNO, SALVO ALTRI, E RISULTA DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI CARBONIA AL FOGLIO 38

(TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 18 (DICIOTTO), CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 4, RENDITA EURO 206,58.

14. A – Annotazione a margine di iscrizione:

nota del 03/08/2017 Reg. Part. 2586 Reg. Gen.22707 formalità di riferimento
Numero di registro particolare 11008 del 29/12/2010

A favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 10/07/2017, repertorio n°32584/19544.

Note: A PARZIALE MODIFICA DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO CON GARANZIA IPOTECARIA A ROGITO DEL PROFESSOR GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO, RICEVUTO IN DATA 28 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N. 20.585/10.897, REGISTRATO AD IGLESIAS IL 28 DICEMBRE 2010 AL N. 3968 SERIE 1T, INDICATO NELLA PREMESSA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, LE PARTI CONVENGONO, ESCLUDENDO ESPRESSAMENTE QUALUNQUE INTENTO NOVATIVO, LA PROROGA DEI TERMINI DI VALIDITA' E LA MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO DELLA LINEA DI CREDITO, SECONDO LE SEGUENTI MODALITA'. GLI ARTICOLI 1 E 4 DEL CITATO CONTRATTO A ROGITO DEL PROFESSOR GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO, VENGONO VARIATI COME SEGUE: - IN DEROGA A QUANTO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 1 E 4 DEL CONTRATTO DI APERTURA

DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO CON GARANZIA IPOTECARIA SUDDETTO, LA LINEA DI CREDITO PIU' VOLTE RICHIAMATA CONCESSA DALLA BANCA ALLA PARTE FINANZIATA, ORIGINARIAMENTE CONVENUTA CON SCADENZA AL 31 DICEMBRE 2017, DEVE INTENDERSI IN VIRTU' DEL PRESENTE ATTO PROROGATA CON VALIDITA' NON OLTRE ALLA SCADENZA MASSIMA DEL 30 GIUGNO 2023; IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE CHE AMMONTA AD EURO 31.000,00 E RAPPRESENTA ALTRESI' L'IMPORTO MASSIMO UTILIZZABILE ALLA DATA ODIERNA DELLA LINEA DI CREDITO, VERRA' RIMBORSATO COME INDICATO NEL PIANO DI RIDUZIONE ALLEGATO AL CONTRATTO IN OGGETTO SOTTO LA LETTERA B), CHE ANNULLA E SOSTITUISCE IL PIANO DI RIDUZIONE ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "F" ALL'ORIGINARIO CONTRATTO PIU' VOLTE SOPRA RICHIAMATO. LE PARTI CONFERMANO LE CONDIZIONI ECONOMICHE ATTUALMENTE IN ESSERE, CHE DICHIARANO DI BEN CONOSCERE. LA PARTE FINANZIATA, INOLTRE, RINUNCIA FIN D'ORA A QUALUNQUE RICHIESTA DI RIPETIZIONE DELLE SOMME CORRISPOSTE ALLA BANCA, QUALI COMMISSIONI ED INTERESSI, ANCHE DI MORA, RELATIVI AGLI UTILIZZI DELLA LINEA DI CREDITO; PER QUANTO ATTIENE ALLE ULTERIORI CONDIZIONI CONTRATTUALI ED ECONOMICHE ALLEGATO SOTTO LE LETTERE C) E D), COPIA DEL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE AL QUALE AFFERISCE L'APERTURA DI CREDITO, NONCHE' IL DOCUMENTO DI SINTESI DELLO STESSO AI FINI DELLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA. LE PARTI INTERVENUTE DANNO ATTO CHE LE MODIFICHE SOPRA INDICATE NON IMPORTANO AD ALCUN TITOLO NOVAZIONE DEL RAPPORTO AI SENSI DELL'ART. 1231 DEL C.C., OLTRE CHE PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI, TRATTANDOSI, IN PARTICOLARE, DI MODIFICAZIONI ACCESSORIE DELLA OBBLIGAZIONE PRECEDENTE CHE LE PARTI, PER LORO ESPRESSA VOLONTA', NON INTENDONO ESTINGUERE.

L'OPERAZIONE RESTERA' PERTANTO DISCIPLINATA, FATTO SALVO QUANTO SOPRA SPECIFICATO, SECONDO I PATTI ED ALLE CONDIZIONI TUTTE FISSATE NEL CONTRATTO, NONCHE' NEI RELATIVI ALLEGATI, CHE SI INTENDONO RICHIAMATI E FACENTI PARTE INTEGRANTE DI QUESTO STESSO ATTO; LE PARTI CONFERMANO INOLTRE L'ELEZIONE DI DOMICILIO GIA' FATTA; RESTANO ALTRESI' CONSEGUENTEMENTE CONFERMATE LE GARANZIE CHE ASSISTONO IL FINANZIAMENTO, IVI COMPRESA L'IPOTECA GIA' ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 29 DICEMBRE 2010, A FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA.

15 - Nota di trascrizione:

nota del 03/07/2015 Reg. Part. 13331 Reg. Gen. 16972

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO", rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 18/06/2015, repertorio n°28876/16933.

Oggetto: Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 905, Subalterno 1, Categoria A/2, consistenza 8,0 vani.

Comune di Carbonia, terreno, censito al N.C.T. al Foglio 5, Particella 905, consistenza 6 are 13 centiare.

Note: PREMESSO CHE: - CON ATTO A ROGITO DEL DOTTOR VITTORIO LORIGA, NOTAIO IN CAGLIARI, RICEVUTO IN DATA 16 MARZO 1988, REPERTORIO N. 166.620/10.618, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 5 APRILE 1988 AL N. 2324 E TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 23 GIUGNO 1988 A CASELLA 15427, ARTICOLO 10578, CUI HANNO FATTO SEGUITO L'ATTO INTEGRATIVO E DI RETTIFICA A ROGITO DELLO STESSO NOTAIO VITTORIO LORIGA, RICEVUTO IN DATA 13 APRILE 1990, REPERTORIO N. 225.115/14.365, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 MAGGIO 1990 AL N. 3155 E PUBBLICATO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 14 MAGGIO 1990 A CASELLA 12897, ARTICOLO 9230, E ULTERIORE ATTO DI RETTIFICA A ROGITO DELLO STESSO NOTAIO RICEVUTO IN DATA 17 OTTOBRE 1990, REPERTORIO N. 239.858/15.120, DEBITAMENTE REGISTRATO, E PUBBLICATO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 6 NOVEMBRE 1990, A CASELLA 28514, ARTICOLO 19684, IL COMUNE DI CARBONIA, POSSESSORE A SEGUITO DI OCCUPAZIONE DI URGENZA, CON PIANO D'ESPROPRIO NON FORMALIZZATO CON ATTO PUBBLICO, HA CONCESSO ALLA SOCIETA' "CORTOGHIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L." IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 99, RINNOVABILE PER UN EGUAL PERIODO DI TEMPO, SULLE APPRESSO DESCRITTE AREE IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, ALLORA DISTINTE NEL CATASTO DEI TERRENI DI CARBONIA AL FOGLIO 5, MAPPALI 975, 976, 825, 824, 878, 879, 876, 875, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 889, 890, 891, 892 E 877 PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 12.664 E AL FOGLIO 5, MAPPALI 2/BC, 484/B, 2/BD, 484/ C, 2/BE, 2/BF, 909/A, 830, 981, 829/A, 977 (EX 409/AB), 879 (EX 828/B), 828/A, 979 (EX 827/B) PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 4.375; - CON ATTO A ROGITO DEL DOTTOR VITTORIO LORIGA, NOTAIO IN CAGLIARI, RICEVUTO IN DATA 16 MAGGIO 1990, REPERTORIO N. 227.647/14.493, REGISTRATO A CAGLIARI IN

DATA 5 GIUGNO 1990, AL N. 4016 E TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 12 GIUGNO 1990, A CASELLA 15789, ARTICOLO 11213, IL COMUNE DI CARBONIA, QUALE POSSESSORE, HA CONCESSO ALLA SOCIETA' "CORTOGHIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L." IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 99, RINNOVABILE PER UN EGUAL PERIODO DI TEMPO, SULLE AREE APPRESSO DESCRITTE IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, E PRECISAMENTE: - AREA GIA' DISTINTA NEL CATASTO DEI TERRENI DI CARBONIA AL FOGLIO 5, MAPPALI 409 (PARTE) E 486 (PARTE) , AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 1.250; - CON ATTO A ROGITO DEL DOTTOR ANTONIO GALDIERO, NOTAIO IN CAGLIARI, RICEVUTO IN DATA 27 DICEMBRE 2000, REPERTORIO N. 15.104/7.422, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 12 GENNAIO 2001 AL N. 199 E TRASCRITTO IN CAGLIARI IN DATA 15 GENNAIO 2001, REGISTRO GENERALE 1193, REGISTRO PARTICOLARE 935, IL COMUNE DI CARBONIA HA ACQUISTATO DALL'ALLORA DENOMINATO ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA SOCIETA' "CORTOGHIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L."; - IN OSSEQUIO ALLE CONVENZIONI SOPRA INDICATE, SULLE AREE PRECEDENTEMENTE DESCRITTE LA COOPERATIVA HA PROVVEDUTO AD EDIFICARE GLI ALLOGGI AD USO ABITAZIONE, DESTINATI AD ESSERE CEDUTI AI SOCI DELLA STESSA; - CON LATTO AUTENTICATO NELLE SOTTOSCRIZIONI DALLA DOTTORESSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, IN DATA 18 DICEMBRE 1995, REPERTORIO N. 1.844/554, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 4 GENNAIO 1996, AL N. 49 E TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 17 GENNAIO 1996, REGISTRO GENERALE 1414, REGISTRO PARTICOLARE 1086, LA COOPERATIVA HA ASSEGNATO IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA AL

SOCIO [REDACTED] - IL QUALE ALLEPOCA DELL'ASSEGNAZIONE ERA CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED] L'ALLOGGIO IN OGGETTO; - LA PRESENTE OPERAZIONE VIENE EFFETTUATA IN OSSEQUIO AL DISPOSTO DELL'ART. 3, COMMA 60, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996, NUMERO 662, IN QUANTO AVENTE AD OGGETTO AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE N. 167/1962 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI E, ALTRESI', IN OSSEQUIO ALLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, ART. 31, COMMI DA 45 A 50, LA QUALE STABILISCE CHE I COMUNI POSSONO CEDERE IN PROPRIETA' LE AREE COMPRESSE NEI PIANI APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18 APRILE 1962, N. 167, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35, QUARTO COMMA, DELLA MEDESIMA LEGGE; - GLI INTERESSATI HANNO PRESENTATO APPOSITA ISTANZA PER OTTENERE LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA DI SEDIME DELLE UNITA' ABITATIVE DI CUI SONO ASSEGNATARI O AVENTI CAUSA; - IL COMUNE DI CARBONIA, CON DETERMINAZIONE N.20 DEL 20 FEBBRAIO 2014, A FIRMA DEL DIRIGENTE DEL 2 SERVIZIO CHE NE HA CURATO IL PROCEDIMENTO, HA APPROVATO LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE SUDDETTE A FAVORE DI COLORO CHE RISULTANO GIA' ESSERE GLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI, SUCCESSIVAMENTE COSTRUITI ED ATTRIBUITI DALLA COOPERATIVA MEDESIMA AI PROPRI SOCI. CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA IL COMUNE DI CARBONIA CEDE AI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] IL DIRITTO DI PROPRIETA' SULL'AREA DI SEDIME DEL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE, COSTITUENTE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO DEL TIPO BIFAMILIARE UBICATO LUNGO

LA VIA PITAGORA, AVENTE ACCESSO PARTICOLARE DAL CIVICO 28 DELLA DETTA VIA, IN CATASTO LOCALITA' BARRACCA MASSA, COMPOSTA AL PIANO SEMINTERRATO DA LOCALE AD USO CANTINA, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E GARAGE; AL PIANO TERRA SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO, TERRAZZA E BALCONE, OLTRE AD UN TRATTO DI AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA ESCLUSIVA CIRCONSTANTE PER TRE LATI; AL PIANO PRIMO DA TRE CAMERE, DISIMPEGNO, BAGNO E BALCONE, DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI CARBONIA AL FOGLIO 5, PARTICELLA 905, SUBALTERNO 1. LA SUDDETTA UNITA' IMMOBILIARE URBANA INSISTE SU AREA GIA' DISTINTA, PER MAGGIOR CONSISTENZA, NEL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO 5, PARTICELLA 905 E LA QUOTA MILLESIMALE, CUI FA RIFERIMENTO IL COMMA 47 DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 448/98, E' PARI A 500/1000. DI CONSEGUENZA, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 E COMMA 47 DELLA LEGGE 448/98, IL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO SOPRA DESCRITTO, COSTITUITO CON GLI ATTI A ROGITO DEL DOTTOR VITTORIO LORIGA SOPRA MEGLIO DESCRITTI, VIENE "TRASFORMATO" IN DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA'. PER LA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMUNI, DEI BENI ESCLUSI DALLA COMUNIONE E DAL CONDOMINIO, DELLE SERVITU' E DEGLI ALTRI DIRITTI, OBBLIGHI, ONERI E PATTUZIONI AFFERENTI IL COMPENDIO EDILIZIO DI CUI QUANTO IN OGGETTO COSTITUISCE PORZIONE, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO AGLI ATTI CITATI IN PRECEDENZA, IL CUI CONTENUTO GLI ODIERNI CESSIONARI DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, OBBLIGANDOSI, PER QUANTO DI LORO COMPETENZA, AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE INTEGRALMENTE. PER QUANTO ATTIENE ALLE MODALITA' DI CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI, NONCHE' AI PREZZI DI CESSIONE E AI CANONI DI LOCAZIONE E TUTTO QUANTO

RIGUARDA LE EVENTUALI SANZIONI A CARICO DEI SOGGETTI INADEMPIENTI, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO A QUANTO STABILITO NEGLI ATTI A ROGITO DEL DOTTOR VITTORIO LORIGA, NOTAIO IN CAGLIARI, PRECEDENTEMENTE CITATI E AL "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' E PER LA SOPPRESSIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE P.E.E.P." APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.23 DEL 20 MARZO 2015. PER OGNI CONTROVERSIA, INERENTE L'ATTO CHE SI PUBBLICA, CHE DOVESSE INSORGERE, LE PARTI DICHIARANO E CONCORDANO DI ADIRE L'AUTORITA' GIUDIZIARIA DEL FORO DI CAGLIARI.

16 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: "ATTO TRA ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", ufficiale giudiziario in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n°7117.

Oggetto: Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 14, Categoria A/4, consistenza 6,0 vani.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 4578, Subalterno 3, Categoria C/1, consistenza 152 mq.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 11, Categoria C/3, consistenza 70 mq.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 10, Categoria C/2, consistenza 210 mq.

Alla luce delle formalità finora elencate lo scrivente riassume nel seguito, attraverso l'utilizzo di un'agile tabella, l'individuazione del patrimonio immobiliare riferibile al soggetto fallito, socio accomandatario infinitamente responsabile, persona fisica [REDACTED], elencati attraverso l'identificazione del numero progressivo dell'immobile, gli estremi catastali, la quota di proprietà, l'atto di provenienza. Per opportunità e maggiore chiarezza il contenuto individuato viene riassunto in una tabella.

TABELLA RIASSUNTIVA – Immobili di Proprietà del socio fallito “[REDACTED]”

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 1	Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3	Via Monteponi PT	1/3	Denuncia di successione del 27/06/1975
Immobile 2	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 3	Via Officina Elettrica PT	1/6	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 3	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 4	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 4	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 2	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 5	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 3	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 6	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12	Via Officina Elettrica PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 7	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 11	Via Officina Elettrica n° 7 PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 8	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 4	Via Officina Elettrica P1	1/6	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 9	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 20	Via Officina Elettrica P1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 10	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 19	Via Officina Elettrica P1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 11	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 2	Via Officina Elettrica PT - P1	1/6	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 12	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 1	Via Officina Elettrica PS1	1/6	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 13	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 9 graffato con il Subalterno 14	Via Officina Elettrica n° 9 PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 14	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 15	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 10	Via Officina Elettrica PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 16	Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 2	Via Monteponi	1/3	Denuncia di successione del 27/06/1975
Immobile 17	Foglio 5 Particella 905 Subalterno 1	Via Pitagora PS1 – PT – P1	1/2	Trascrizione del 17/01/1996 Atto del 18/12/1995 Rep. n° 1844
Immobile 18	Foglio 3 Particella 623	Via Pedemontana	1/3	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/02/1982

Socio accomandatario

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per il fallito "[REDACTED]" sono stati raccolti i seguenti risultati:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 25/02/1987 Reg. Part. 3535 Reg. Gen. 4646

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE",

Oggetto: N.C.E.U. Carbonia 931 P 2 6/18

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 1 sito in via M. Fancelli n°4 piano T

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 2 sito in via M. Fancelli n°4 piano T

2 - Nota di trascrizione:

nota del 04/10/1988 Reg. Part. 15307 Reg. Gen. 22270

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Enrico Dolia in Iglesias, del 01/09/1988

Oggetto: appartamento ad uso civile abitazione in Comune di Cagliari, alla via Iglesias n°3, interno 8, al quarto piano alto, composto di quattro vani, cucina, bagno, servizio, andito e due terrazze a livello, confinante con la via San Lucifero, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], censito al N.C.E.U., alla partita 11958, foglio 18, mappale 3106, subalterno 9, piano 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5 rendita lire 3172.

3 - Nota di trascrizione:

nota del 07/02/1989 Reg. Part. 2884 Reg. Gen. 3664

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 26/01/1989

Oggetto: Terreno edificabile nella frazione di Bacu Abis con diretto accesso sia pedonale che per autoveicoli dalla piazza Santa Barbara attraverso lo stradello privato attualmente esistente, censito a partita 7.531, foglio 38 mappale 891 già mappale 19 Sub. 8 di are 3.17 senza reddito. Confina a stessi venditori per più lati, stessi acquirenti.

4 - Nota di trascrizione:

nota del 12/06/1990 Reg. Part. 11282 Reg. Gen. 15883

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Alberto Luciano in Senorbì, del 01/06/1990, repertorio n°5934.

Oggetto: appartamento al piano terreno del fabbricato nella via Melchiorre Ianelli, angolo via Ottorino Bressan con accesso dal civico n°4 di via Melchiorre Ianelli e dal civico n°30 di via Ottorino Bressan, composto da due vani, bagno ed annesso cortile, censito al N.C.E.U. di Carbonia alla Partita n°931, Foglio 5 con il Mappale 281 Sub. 2, via M. Fannelli n°2, piano terreno, categoria A/5, classe 2, vani 3, rendita catastale lire 822.

Appartamento al piano terra del fabbricato sito nella via Melchiorre Iannelli n°2, composto di due vani, cucina, bagno ed annesso orto di circa 100 mq, confinante, il cui tutto, con l'appartamento di cui sopra, e con proprietà [REDACTED], censito al N.C.E.U. di Carbonia alla Partita n°931, Foglio 5 con il Mappale 281, subalterno 1, via M. Fannelli n°2, piano terreno, categoria A/5, classe 2, vani 3, rendita catastale lire 822

5 - Nota di trascrizione:

nota del 07/12/1990 Reg. Part. 21828 Reg. Gen. 31578

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”, in Iglesias.

Oggetto: In Comune di Carbonia, Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 1 P.T., categoria A/5, Vani 3, reddito 822

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 2 P.T., categoria A/5, Vani 3, reddito 822

6 - Nota di iscrizione:

nota del 10/05/1991 Reg. Part. 1724 Reg. Gen.11402

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO”, rogito notaio Dott. De Magistris Carlo Mario in Iglesias, del 08/05/1991, repertorio n°12327.

Oggetto: Comune di Carbonia, Frazione di Bacu Abis, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16

Comune di Carbonia, Frazione di Bacu Abis, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17

Note: Cancellazione Totale del 18/10/2007 R.P. 6226, R.G. 41881

7 - Nota di iscrizione:

nota del 13/05/2000 Reg. Part. 2449 Reg. Gen.13377

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO",
rogito notaio Dott. Luciano Alberto in Senorbì, del 12/05/2000, repertorio
n°23344.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18

Note: IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ART. 38 E SEGUENTI
DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U.
DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA SOMMA
MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 10
MEDIANTE MENSILITA' COMPRENDENTI CAPITALE ED INTERESSI.
IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA
INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE
ANNUO DEL 5,600%, SINO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE
A PARTIRE DAL PRIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE
IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO A QUELLO DI RILASCIO DELLA
SOMMA; TASSO VALIDO ANCHE PER IL CALCOLO DELLE
EVENTUALI QUOTE DI RIMBORSO DI CAPITALE IN DETTO
PERIODO. SU SCELTA DEL MUTUATARIO, EFFETTUATA CON
PREAVVISO DI ALMENO QUARANTA GIORNI LAVORATIVI
RISPETTO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE CITATO IN
CONTRATTO E PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, SI

APPLICHERA': - IL TASSO FISSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE PARI AD $1/12$ DEL "TASSO SWAP EURO 5 ANNI", MAGGIORATO DI $1/12$ DI PUNTI 1,40 (UNO VIRGOLA QUARANTA) ANNUI. PER TALE TASSO (DETTO COMUNEMENTE I.R.S.) SI INTENDE IL TASSO SWAP A 5 ANNI DELL'EURO CONTRO TASSO EURIBOR A SEI MESI, QUOTAZIONE MID MARKET, RILEVATO SUL CIRCUITO TELERATE ALLA PAGINA 42281 (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) RILEVATO IL QUARTULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL CITATO TRENTASEIESIMO MESE. SE IL DATO SUDDETTO NON FOSSE RILEVABILE NEL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZULTIMO O IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. QUALORA NON SIA POSSIBILE RILEVARE IL TASSO SWAP COME SOPRA INDICATO, TALE TASSO SARA' DETERMINATO RICHIEDENDO A CINQUE PRIMARIE ISTITUZIONI FINANZIARIE DI QUOTARE IL TASSO COME SOPRA SPECIFICATO, ESCLUDENDO DALLE CINQUE QUOTAZIONI LA MAGGIORE E LA MINORE E CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DELLE RESTANTI TRE. IN TAL CASO LA RATA DI AMMORTAMENTO COMPRESIVA DI QUOTA CAPITALE E DI QUOTA INTERESSI, SARA' RICALCOLATA SULLA BASE DEL TASSO FISSO COME SOPRA RIDETERMINATO PER I RESIDUI MESI DI AMORTAMENTO E PER IL RESIDUO DEBITO. OPPURE: IL TASSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI A $1/12$ DI PUNTI 1,40 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI, RILEVATO A CURA DELLO FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO

GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA=VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL TRIMESTRE DI APPLICAZIONE E DIVISO PER 90. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO TRIMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. IN TAL CASO L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, NELL'AMBITO DI CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE CON I CRITERI SPECIFICATI NEL PUNTO 4.3) DEL CONTRATTO. NEL CASO IL MUTUATARIO NON DOVESSE FAR PERVENIRE LA SCELTA SUL TIPO DI TASSO DA UTILIZZARE PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, RESTA CONVENUTO CHE LO STESSO PROSEGUIRA' AL TASSO VARIABILE COME SOPRA PARAMETRATO. QUALORA, PER CAUSE CHE INFLUENZANO IL MERCATO IN GENERALE O PER PROVVEDIMENTI DELLE AUTORITA' CREDITIZIE, O PER QUALSIASI CAUSA, ALLA DATA SOPRA INDICATA I PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE E/O LA METODOLOGIA DI RILEVAZIONE DEGLI STESSI, STABILITI PER I MUTUI A TASSO VARIABILE OFFERTI DALLA BANCA, RISULTASSERO DIVERSI DA QUELLI APPENA RIPORTATI, LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO SARA' REGOLATA SECONDO QUANTO IN VIGORE PER I MUTUI A TASSO VARIABILE IN EROGAZIONE A TALE EPOCA. GLI IMMOBILI CONCESSI IN IPOTECA SONO LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI

PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS, NEL VICO SANTA BARBARA NN. 8/10 E PRECISAMENTE: - LOCALE ADIBITO AD UFFICIO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI CENTOSETTANTA (MQ. 170) COMPOSTO DA UN VANO UNICO, ANTIBAGNO E DUE BAGNI, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA, CON MELONI LUIGI E CON LA LOTTIZZAZIONE CORRAINE; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 1, COMPOSTO DA INGRESSO, CUCINA, PRANZO/ SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 4, COMPOSTO DI INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI. CON RIFERIMENTO AL QUADRO "A" SI PRECISA CHE: - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "CAPITALE" E' PARI AD EURO 154.937,07; - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "TOTALE" E' PARI A EURO 309.874,14.

Note: Comunicazione n. 6189 del 16/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

8 - Nota di trascrizione:

nota del 11/09/2004 Reg. Part. 23554 Reg. Gen. 33465

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”, Pubblico ufficiale Ufficio del Registro in Iglesias, del 18/05/2004, repertorio n°58/55.

Oggetto: Comune di Carbonia, terreno, censito al N.C.T. al Foglio 38, Particella 623, consistenza 105 centiare.

Note: EREDI DAL N.1 AL N.5 FIGLI. LA SIGNORA [REDACTED], CONIUGE PER L' USUFRUTTO. DICHIARAZIONE INTEGRATIVA ALLA N.60 VOL.475.

9 - Nota di trascrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 741 Reg. Gen. 996

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA”, rogito notaio Dott. Rosetti Giovanni in Carbonia, del 11/01/2005, repertorio n°43928/21867.

Oggetto: Comune di Carbonia, terreno, censito al N.C.T. al Foglio 38, Particella 623, consistenza 1 are 5 centiare.

Note: SOGGETTI A FAVORE DAL N.1 AL N.3 = FIGLI

10 - Nota di iscrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 84 Reg. Gen.997

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Rosetti Giovanni in Carbonia, del 11/01/2005, repertorio n°43928/21867.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3, consistenza 152 mq, categoria C1 Negozi e botteghe, vico 3 Monteponi.

Note: LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, UN MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, DI EURO 100.000,00 (EURO CENTOMILA E ZERO CENTESIMI). IL MUTUO SARA' EROGATO IN UNICA SOLUZIONE DOPO CHE DALLA PARTE MUTUATARIA SARANNO STATE ADEMPIUTE LE CONDIZIONI DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO ED AL CAPITOLATO ALLEGATO ED, IN PARTICOLARE, DOPO CHE SIA STATA FORNITA ALLA BANCA, ENTRO IL TERMINE DI TRE MESI DALLA DATA ODIERNA, LA PROVA: A) CHE L'IPOTECA CONSENTITA A GARANZIA DEL MUTUO E' ISCRITTA, A FAVORE DELLA BANCA NEL GRADO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 6; B) CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI IPOTECA SONO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLA PARTE CONCEDENTE; C) CHE, FINO ALLA DATA DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE, NON RISULTI ISCRITTO, TRASCRITTO O ANNOTATO ALCUN ATTO O SENTENZA DI NATURA TALE DA RECARRE PREGIUDIZIO ALLA GARANZIA; D) CHE SONO STATI ADEMPIUTI GLI OBBLIGHI ASSICURATIVI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 8; E) CHE LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI SONO REGOLARMENTE INTERVENUTI IN CONTRATTO E SONO NEL PIENO GODIMENTO DEI PROPRI DIRITTI SINO ALLA DATA SUCCESSIVA ALLA PUBBLICAZIONE DELLA FORMALITA' DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A); E) CHE GLI IMMOBILI IPOTECATI SONO CONFORMI

ALLE NORME EDILIZIE. FERME LE PREVISIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 10, IL MANCATO UTILIZZO TOTALE O PARZIALE DELLE SOMME CONCESSE A MUTUO NEI TERMINI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 4, COMPORTERA', PER LA PARTE MUTUATARIA, L'OBLIGO DI CORRISPONDERE UN INDENNIZZO PARI ALL'1% (UNO PER CENTO) DELL'IMPORTO NON UTILIZZATO. IL MUTUO AVRA' UN AMMORTAMENTO DI ANNI 9 (NOVE) OLTRE UN PERIODO DI UTILIZZO E PREAMMORTAMENTO SINO AL 31 DICEMBRE 2005, E DOVRA' ESSERE RIMBORSATO ALLA BANCA IN N. 36 (TRENTASEI) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI CAPITALE, QUALI RISULTANO DAL PIANO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B", PERCHE' NE FACCIA PARTEINTEGRANTE E SOSTANZIALE, CALCOLATO AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A 3 (TRE) MESI PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO, MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI, AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO A DECORRERE DAL 31 MARZO 2006. SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, IPAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. DALL'INIZIO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO E PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE SARANNO CORRISPOSTE, SULLE SOMME EROGATE, RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI INTERESSI AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO. LA PRIMA TRIMESTRALITA' D INTERESSI SCADRA' L ULTIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE NEL CORSO DEL QUALE E' AVVENUTA LEROGAZIONE. DETTE RATE SARANNO CALCOLATE: - PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE

DELL EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DELL EROGAZIONE MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI; - PER IPERIODI D INTERESSI SUCCESSIVI AL PRIMO, AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI INIZIO DI CIASCUN PERIODO D INTERESSE (O, SE FESTIVO, AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SEGUENTE), MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLACINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI. LA QUOTAZIONE DEL TASSO EURIBOR E' DIFFUSA SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E/O DI NORMA PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE . IL VALORE DEL PARAMETRO EURIBOR A 3 (TRE) MESI DI CUI SOPRA SECONDO QUANTO PUBBLICATO DAL RICHIAMATO QUOTIDIANO E' PER VALUTA IN DATA ODIERNA PARI AL 2,175% (DUE VIRGOLA CENTOSETTANTACINQUE PER CENTO). QUALORA IL TASSO EURIBOR A 3 (TRE) MESI COME SOPRA DEFINITO NON FOSSE DISPONIBILE, SI FARA'RIFERIMENTO ALLA MEDIA ARITMETICA DELLE QUOTAZIONI DELLO STESSO TASSO EURIBOR A 3 (TRE) MESI, DEFINITE, PER LA STESSA VALUTA, DA ALMENO TRE DEI SEGUENTI ISTITUTI DI CREDITO ITALIANI PARTECIPANTI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR: BANCA INTESA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, BANCA DI ROMA, MONTE DEI PASCHI DI SIENA, SAN PAOLO-IMI, UNICREDITO ITALIANO. IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO SARA' ARROTONDATO ALLO 0,005 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO CINQUE) PIU' VICINO PER ECCESSO O PERDIFETTO. LA

BANCA PROVVEDERA' A DARE NOTIZIA DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI VIA VIA DOVUTI, CALCOLATI PER GIORNI EFFETTIVI DIVISORE 365 (TRECENTOSESSANTACINQUE). SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, I PAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL ARTICOLO 9, COMMA 2, DELLA DELIBERAZIONE DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E DELLE VIGENTI ISTRUZIONI DI VIGILANZA L INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI A 4,89279% (QUATTRO VIRGOLA OTTANTANOVEMILADUECENTOSETTANTANOVE PER CENTO). FERMA RESTANDO L'IPOTESI DI RISOLUZIONE CONTEMPLATA DALL'ART. 40, 2B COMMA, DEL D. LGS. 385/1993, LA BANCA POTRA' RITENERE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO ANCHE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO ALLA SCADENZA DI QUALSIASI SOMMA AD ESSA DOVUTA, CON LA FACOLTA' PER LA STESSA DIRICHIEDERE ESECUTIVAMENTE IL PAGAMENTO MEDESIMO. INDIPENDENTEMENTE DALL'ESERCIZIO DI DETTA FACOLTA', IN CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, COMPRESI GLI IMPORTI COMPLESSIVAMENTE DOVUTI ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, LA PARTE MUTUATARIA E GLI EVENTUALI GARANTI RESTERANNO OBBLIGATI A CORRISPONDERE ALLA BANCA, ANCHE SENZA NECESSITA' DI COSTITUZIONE IN MORA, INTERESSI DAL GIORNO DELLA SCADENZA E SINO AL GIORNO DEL PAGAMENTO, IN MISURA PARI AL TASSO APPLICATO ALL'OPERAZIONE, COME MEGLIO SPECIFICATO AL PRECEDENTE ART. 4, AL MOMENTO IN CUI SI MANIFESTA LA MOROSITA', MAGGIORATO DI 1,115% (UNO VIRGOLA CENTOQUINDICI PER CENTO) PUNTI. SU TALI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IN TUTTI

I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O RECESSO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI DALLA PARTE MUTUATARIA E DAGLI EVENTUALI GARANTI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO E FINO AL GIORNO DEL PAGAMENTO, INTERESSI IN MISURA FISSA CALCOLATI AL TASSO PARI A QUELLO DI MORA APPLICABILE ALL'OPERAZIONE AL MOMENTO DELLA DECADENZA, DELLA RISOLUZIONE O DEL RECESSO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA: IN COMUNE DI CARBONIA, VICO III MONTEPONI E PRECISAMENTE: - LOCALE COMMERCIALE SITO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DI UN VANO, BAGNOE ANTIBAGNO CON ANNESSO CORTILE. CONFINANTE CON VICO III MONTEPONI, PIAZZETTA, CASULA. CENSITO NEL CEU CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 38 MAPPALE 4578 SUB. 3 IN VICO III MONTEPONI S.N.C. - PIANO T CAT. C/1 CLASSE 5 METRI QUADRI 152 SUP. CAT. 182 MQ. RENDITA EURO 1.067,62 PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - LA BANCA IN CAGLIARI, NELLA PROPRIA SEDE IN VIALE BONARIA, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39,PRIMO COMMA, T.U. N. 385/93; - LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI COME IN COMPARIZIONE, OVVERO PRESSO IL SEGRETARIO PRO TEMPORE, DEL COMUNE DI CARBONIA DOVE AUTORIZZANO LA PARTE MUTUANTE AD INVIARE OGNI COMUNICAZIONE ED A NOTIFICARE OGNI E QUALSIASI ATTO ANCHE DI NATURA PROCESSUALE. PER QUALUNQUE CONTROVERSIA, ANCHE IN IPOTESI DI CONTINENZA O CONNESSIONE DI CAUSA, E' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA IL FORO DI CAGLIARI. TUTTAVIA ALLA BANCA E' ESPRESSAMENTE RICONOSCIUTALA FACOLTA' DI ADIRE IL FORO DI CAGLIARI, LUOGO IN CUI LA BANCA HA SEDE LEGALE, O QUALUNQUE ALTRO FORO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 18 E SEGUENTI C.P.C.. *

PER TUTTO QUANTO QUI NON RIPORTATO SI FA RIFERIMENTO
ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA.

11 - Nota di iscrizione:

nota del 30/11/2007 Reg. Part. 9174 Reg. Gen.47369

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 29/11/2007, repertorio n°13559/5739.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16, consistenza 4,5 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17, consistenza 4,5 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Note: L'EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE E' STATA MUTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. IL INTESA SANP AOLO S.P.A. ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN TORINO PIAZZA SAN CARLO N. 156, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART.2839 C.C. LE MENSILITA' DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI INTERESSE AL SAGGIO DEL 0,575 % MENSILE, PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,9 % E DI UNA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE IN NUMERO DI 120, VENGONO DEFINITE IN EURO 1.387,12 (MILLETRECENTOOTT ANT ASETTE/DODICI) CIASCUNA.

L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: - AGLI INTERESSI, PER TUTTE LE RATE SCADUTE AL SAGGIO -AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA -DEL 6,9 % ANNUO. - AL COMPENSO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PATTUITA; - ALL'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE; - AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA; - AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE; - AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE

SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; - AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DEGLI INCENDI. DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI GARANZIA IN CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS E PIU' PRECISAMENTE: A) APPARTAMENTO ADIBITO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 2, COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA, PRANZO-SOGGIORNO, BAGNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 16(SEDICI), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. B) APPARTAMENTO ADIBITO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 3, COMPOSTO DA DUE CAMERE, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 17 (DICIASSETTE), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. SI PRECISA CHE IL SIGNOR MELI GIUSEPPE INTERVIENE QUALE ESERCENTE L'IMPRESA INDIVIDUALE ESERCITATA SOTTO LA DITTA OMONIMA CORRENTE IN CARBONIA, CORSO AMEDEO DI SAVOIA N. 38, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI CAGLIARI: MLE GPP 51E04 B745Z, ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE CON LA QUALIFICA DI PICCOLO IMPRENDITORE, ANNOTATA CON LA QUALIFICA DI IMPRESA ARTIGIANA, CON IL NUMERO REA CA-126097;

12 - Nota di iscrizione:

nota del 29/12/2010 Reg. Part. 11008 Reg. Gen.43641

A favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 28/12/2010, repertorio n°20585/10897.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18, consistenza 4,0 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Note: LA BANCA, AI SENSI DELL'ART. 38 D.LGS. 385/93, CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UNA APERTURA DI CREDITO SINO ALLA CONCORRENZA MASSIMA DI COMPLESSIVI EURO 75.600,00 (SETTANTACINQUEMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO) UTILIZZABILE IN CONTO CORRENTE, AVENTE UNA DURATA NON INFERIORE A 18 (DICIOOTTO) MESI ED UN GIORNO E NON

SUPERIORE AL 31 DICEMBRE 2017. IL PRESENTE CONTRATTO HA DURATA MASSIMA FINO AL GIORNO 31 DICEMBRE 2017 E CON DURATA MINIMA 18 (DICIOOTTO) MESI PIU' UN GIORNO; ALLA SCADENZA DEL TERMINE PERTANTO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE ED I SUOI AVENTI CAUSA IN VIA SOLIDALE TRA TUTTI, A RESTITUIRE IMMEDIATAMENTE ALLA BANCA L'INTERA SOMMA AD ESSA COMPLESSIVAMENTE DOVUTA O LA DIVERSA SOMMA COMPLESSIVAMENTE UTILIZZATA, FERMO RESTANDO, IN OGNI CASO, QUANTO PREVISTO DAL PRESENTE CONTRATTO IN CASO DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO. FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO AL COMMA PRECEDENTE, DECORSI 18 (DICIOOTTO) MESI ED UN GIORNO DALLA DATA ODIERNA, LA BANCA PUO', A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO CON IL SEMPLICE PREAVVISO DI 48 (QUARANTOTTO) ORE, PROCEDERE ALLA RIDUZIONE O ALLA REVOCA DELLE LINEE DI CREDITO RICHIEDENDO RISPETTIVAMENTE IL RIENTRO DEGLI UTILIZZI NEI LIMITI DELLE NUOVE LINEE DI CREDITO O IL RIMBORSO INTEGRALE DI QUANTO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE. FATTO SALVO QUANTO PREVISTO AI COMMI PRECEDENTI, L'IMPORTO DELLA LINEA DI CREDITO SI RIDURRA' GRADUALMENTE ED AUTOMATICAMENTE, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, SECONDO IL PIANO CONCORDATO FRA LE PARTI, IL QUALE FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO VIENE ALLEGATO AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA F) PER FORMARNE PARTE INTEGRALE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA E CONCORDE DISPENSA AVUTANE DAI COMPARENTI. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA "BANCA", PER LE SOMME DI CUI ABBIA A RISULTARE DEBITRICE PER I PERIODI DELLA DURATA DEL DEBITO, L'INTERESSE NOMINALE ANNUO OTTENUTO MAGGIORANDO DI 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI LA

MEDIA MENSILE DEL TASSO "EURIBOR" A 3 (TRE) MESI (OVVERO DI ANALOGA QUOTAZIONE CHE DOVESSE SOSTITUIRE L'"EURIBOR"), CON LIQUIDAZIONE TRIMESTRALE POSTICIPATA AL 31 MARZO - 30 GIUGNO - 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, INTERESSI CALCOLATI SECONDO I GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI, SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE. LA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 (TRE) MESI SARA' RILEVATA DALLA "BANCA" SULLA BASE DEL DATO PUBBLICATO DA " IL SOLE 24 ORE" BASE 365 (TRECENTOESSANTACINQUE), O IN MANCANZA DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA E RELATIVA AL MESE PRECEDENTE AL MESE DI APPLICAZIONE. DETTO TASSO PERTANTO SARA' VARIABILE CON DECORRENZA INIZIO DI OGNI MESE E PER IL MESE IN CORSO E' PARI AL 4,12% (QUATTRO VIRGOLA DODICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO - VALORE ATTUALE PARAMETRO PARI ALL'1,12% (UNO VIRGOLA DODICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO -. TASSO EFFETTIVO ANNUO 4,12% (QUATTRO VIRGOLA DODICI PER CENTO) CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. E' FATTA SALVA L'ADOZIONE DI UN EVENTUALE DIVERSO PARAMETRO CONCORDATO CON LA BANCA AD INIZIATIVA E SU RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI APPROVARE SPECIFICATAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA PORTANTE LA VARIABILITA' DEL TASSO. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE MUTUATARIA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NELL'ALLEGATO CAPITOLATO, SARANNO CALCOLATI AL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI PERCENTUALI (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA) CON CONTEGGIO GIORNI 365/365. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA SOMMA DI EURO 151.200,00 (CENTOCINQUANTUNOMILADUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO). A NORMA DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 T.U., LA

SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD USO ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8, INTERNO N. 4, DI VICOLO SANTA BARBARA, COMPOSTO DA INGRESSO, ANDITO, SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA E BAGNO E DUE BALCONI. DETTO IMMOBILE CONFINA CON LA VIA PUBBLICA, CON LATRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI L'IPOTECA E CON LO STRADELLO INTERNO, SALVO ALTRI, E RISULTA DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 18 (DICIOOTTO), CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 4, RENDITA EURO 206,58.

12. A – Annotazione a margine di iscrizione:

nota del 03/08/2017 Reg. Part. 2586 Reg. Gen.22707 formalità di riferimento
Numero di registro particolare 11008 del 29/12/2010

A favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 10/07/2017, repertorio n°32584/19544.

Note: A PARZIALE MODIFICA DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO CON GARANZIA IPOTECARIA A ROGITO DEL PROFESSOR GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO, RICEVUTO IN DATA 28 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N. 20.585/10.897, REGISTRATO AD IGLESIAS IL 28 DICEMBRE 2010 AL N. 3968 SERIE 1T, INDICATO NELLA PREMESSA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, LE PARTI CONVENGONO, ESCLUDENDO ESPRESSAMENTE QUALUNQUE INTENTO NOVATIVO, LA PROROGA DEI TERMINI DI VALIDITA' E LA MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO DELLA LINEA DI CREDITO, SECONDO LE SEGUENTI MODALITA'. GLI ARTICOLI 1 E 4 DEL CITATO CONTRATTO A ROGITO DEL PROFESSOR GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO, VENGO VARIATI COME SEGUE: - IN DEROGA A QUANTO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 1 E 4 DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO CON GARANZIA IPOTECARIA SUDDETTO, LA LINEA DI CREDITO PIU' VOLTE RICHIAMATA CONCESSA DALLA BANCA ALLA PARTE FINANZIATA, ORIGINARIAMENTE CONVENUTA CON SCADENZA AL 31 DICEMBRE 2017, DEVE INTENDERSI IN VIRTU' DEL PRESENTE ATTO PROROGATA CON VALIDITA' NON OLTRE ALLA SCADENZA MASSIMA DEL 30 GIUGNO 2023; IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE CHE AMMONTA AD EURO 31.000,00 E RAPPRESENTA ALTRESI' L'IMPORTO MASSIMO UTILIZZABILE ALLA DATA ODIERNA DELLA LINEA DI CREDITO, VERRA' RIMBORSATO COME INDICATO NEL PIANO DI RIDUZIONE ALLEGATO AL CONTRATTO IN OGGETTO SOTTO LA LETTERA B), CHE ANNULLA E SOSTITUISCE IL PIANO DI RIDUZIONE ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "F" ALL'ORIGINARIO CONTRATTO PIU' VOLTE SOPRA RICHIAMATO. LE PARTI CONFERMANO LE CONDIZIONI ECONOMICHE ATTUALMENTE IN ESSERE, CHE DICHIARANO DI BEN CONOSCERE. LA PARTE FINANZIATA, INOLTRE, RINUNCIA FIN D'ORA A QUALUNQUE RICHIESTA DI RIPETIZIONE DELLE SOMME

CORRISPOSTE ALLA BANCA, QUALI COMMISSIONI ED INTERESSI, ANCHE DI MORA, RELATIVI AGLI UTILIZZI DELLA LINEA DI CREDITO; PER QUANTO ATTIENE ALLE ULTERIORI CONDIZIONI CONTRATTUALI ED ECONOMICHE ALLEGATO SOTTO LE LETTERE C) E D), COPIA DEL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE AL QUALE AFFERISCE L'APERTURA DI CREDITO, NONCHE' IL DOCUMENTO DI SINTESI DELLO STESSO AI FINI DELLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA. LE PARTI INTERVENUTE DANNO ATTO CHE LE MODIFICHE SOPRA INDICATE NON IMPORTANO AD ALCUN TITOLO NOVAZIONE DEL RAPPORTO AI SENSI DELL'ART. 1231 DEL C.C., OLTRE CHE PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI, TRATTANDOSI, IN PARTICOLARE, DI MODIFICAZIONI ACCESSORIE DELLA OBBLIGAZIONE PRECEDENTE CHE LE PARTI, PER LORO ESPRESSA VOLONTA', NON INTENDONO ESTINGUERE. L'OPERAZIONE RESTERA' PERTANTO DISCIPLINATA, FATTO SALVO QUANTO SOPRA SPECIFICATO, SECONDO I PATTI ED ALLE CONDIZIONI TUTTE FISSATE NEL CONTRATTO, NONCHE' NEI RELATIVI ALLEGATI, CHE SI INTENDONO RICHIAMATI E FACENTI PARTE INTEGRANTE DI QUESTO STESSO ATTO; LE PARTI CONFERMANO INOLTRE L'ELEZIONE DI DOMICILIO GIA' FATTA; RESTANO ALTRESI' CONSEGUENTEMENTE CONFERMATE LE GARANZIE CHE ASSISTONO IL FINANZIAMENTO, IVI COMPRESA L'IPOTECA GIA' ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 29 DICEMBRE 2010, A FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA.

13 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO TRA ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, ufficiale giudiziario in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n°7117.

Oggetto: Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 14, Categoria A/4, consistenza 6,0 vani.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 4578, Subalterno 3, Categoria C/1, consistenza 152 mq.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 11, Categoria C/3, consistenza 70 mq.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 10, Categoria C/2, consistenza 210 mq.

14 - Nota di trascrizione:

nota del 18/11/2021 Reg. Part. 27151 Reg. Gen. 36701

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, ufficiale giudiziario Corte D’Appello in Cagliari, del 11/10/2021, repertorio n°997/2021.

Oggetto: Comune di Carbonia, terreno censito al N.C.T. al Foglio 38 Particella 4698, consistenza 2 are 87 centiare, Bacu Abis via pozzo nuovo,

Comune di Carbonia, terreno censito al N.C.T. al Foglio 38 Particella 4700, consistenza 2 are 13 centiare, Bacu Abis via pozzo nuovo.

Note: ATTO ESECUTIVO NN. 3997 DEL 2021 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI, NOTIFICATO IN DATA 11 OTTOBRE 2021 CON IL QUALE, CON PRECETTO NOTIFICATO IL 23/26 LUGLIO 2021, E' STATO INGIUNTO AL SIG. [REDACTED], IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 18.532,94 OLTRE GLI INTERESSI DI MORA MATURATI E MATURANDI, LE SPESE DELLA NOTIFICA, NONCHE' OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA PER LEGGE IN FORZA DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, SINO AL SALDO. CON IL PRESENTE ADEMPIMENTO, SI INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE, LA PROPRIETA' DELLE' UNITA' IMMOBILIARI MEGLIO DESCRITTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' NEL QUADRO B, IMMOBILI DEL PRESENTE ADEMPIMENTO E PRECISAMENTE;- LOTTO DI COMPLESSIVI MQ. 500 NEL COMUNE DI CARBONIA FRAZIONE BACU ABIS, COERENTE ALLA VIA POZZO NUOVO, IDENTIFICATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE CENSUARIO DI CARBONIA CON I SEGUENTI DATI:- FOGLIO 38 MAPPALE 4698 DI HA. 0.02.87;- FOGLIO 38 MAPPALE 4700 DI HA. 0.02.13 COERENTE AL MAPPALE 4697, ALLA STRADA, ED AI MAPPALI 4776 E 4699.

15 - Nota di trascrizione:

nota del 23/02/2022 Reg. Part. 3619 Reg. Gen. 5097

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", ufficiale giudiziario Corte D'Appello in Cagliari, del 02/02/2022, repertorio n°457/2022.

Oggetto: Comune di Carbonia, terreno censito al N.C.T. al Foglio 38 Particella 4698, consistenza 2 are 87 centiare, Bacu Abis via pozzo nuovo,

Comune di Carbonia, terreno censito al N.C.T. al Foglio 38 Particella 4700, consistenza 2 are 13 centiare, Bacu Abis via pozzo nuovo.

Note: ATTO ESECUTIVO NN. 457 DEL 2022 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI, NOTIFICATO IN DATA 02/02/2022, MEDIANTE IL QUALE CON PRECETTO NOTIFICATO IL 13/12/2021, E' STATO INGIUNTO AL SIG. PICCIONI ANTONIO, IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 18.532,94 OLTRE GLI INTERESSI DI MORA MATURATI E MATURANDI, LE SPESE DELLANOTIFICA, NONCHE' OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA PER LEGGE IN FORZA DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, SINO AL SALDO. CON IL PRESENTE ADEMPIMENTO, SI INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE, LA PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI MEGLIO DESCRITTE NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' NEL QUADRO B, IMMOBILI DEL PRESENTE ADEMPIMENTO E PRECISAMENTE;- LOTTO DI COMPLESSIVI MQ. 500 NEL COMUNE DI CARBONIA FRAZIONE BACUABIS, COERENTE ALLA VIA POZZO NUOVO, IDENTIFICATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE CENSUARIO DI CARBONIA CON I SEGUENTI DATI:- FOGLIO 38 MAPPALE 4698 DI HA. 0.02.87;- FOGLIO 38 MAPPALE 4700 DI HA. 0.02.13 COERENTE AL MAPPALE 4697, ALLA STRADA, ED AI MAPPALE 4776 E 4699.

Alla luce delle formalità finora elencate lo scrivente riassume nel seguito, attraverso l'utilizzo di un agile tabella, l'individuazione del patrimonio immobiliare riferibile al soggetto fallito, socio accomandatario infinitamente responsabile, persona fisica [REDACTED], elencati attraverso l'identificazione del numero progressivo dell'immobile, gli estremi catastali, la quota di proprietà, l'atto di provenienza. Per opportunità e maggiore chiarezza il contenuto individuato viene riassunto in una tabella.

TABELLA RIASSUNTIVA – Immobili di Proprietà del socio fallito “

[REDACTED]”

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 1	Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3	Via Monteponi PT	1/3	Denuncia di successione del 27/06/1975
Immobile 2	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 3	Via Officina Elettrica PT	1/6	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 3	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 4	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 4	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 2	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 5	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 3	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 6	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12	Via Officina Elettrica PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 7	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 11	Via Officina Elettrica n° 7 PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 8	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 4	Via Officina Elettrica P1	1/6	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 9	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 20	Via Officina Elettrica P1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 10	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 19	Via Officina Elettrica P1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 11	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 2	Via Officina Elettrica PT - P1	1/6	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 12	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 1	Via Officina Elettrica PS1	1/6	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 13	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 9 graffato con il Subalterno 14	Via Officina Elettrica n° 9 PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 14	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 15	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 10	Via Officina Elettrica PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 16	Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 2	Via Monteponi	1/3	Denunzia di successione del 27/06/1975
Immobile 18	Foglio 3 Particella 623	Via Pedemontana	1/3	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/02/1982

Socio accomandatario

A seguito di accurate verifiche effettuate all’Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per il fallito “**[REDACTED]**” sono stati raccolti i seguenti risultati:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 25/02/1987 Reg. Part. 3535 Reg. Gen. 4646

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”,

Oggetto: N.C.E.U. Carbonia 931 P 2 6/18

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 1 sito in via M. Fancelli n°4 piano T

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 2 sito in via M. Fancelli n°4 piano T

2 - Nota di trascrizione:

nota del 04/10/1988 Reg. Part. 15307 Reg. Gen. 22270

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Enrico Dolia in Iglesias, del 01/09/1988

Oggetto: appartamento ad uso civile abitazione in Comune di Cagliari, alla via Iglesias n°3, interno 8, al quarto piano alto, composto di quattro vani, cucina, bagno, servizio, andito e due terrazze a livello, confinante con la via San Lucifero, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], censito al N.C.E.U., alla partita 11958, foglio 18, mappale 3106, subalterno 9, piano 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5 rendita lire 3172.

3 - Nota di trascrizione:

nota del 07/02/1989 Reg. Part. 2884 Reg. Gen. 3664

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 26/01/1989

Oggetto: Terreno edificabile nella frazione di Bacu Abis con diretto accesso sia pedonale che per autoveicoli dalla piazza Santa Barbara attraverso lo stradello privato attualmente esistente, censito a partita 7.531, foglio 38 mappale 891 già mappale 19 Sub. 8 di are 3.17 senza reddito. Confina a stessi venditori per più lati, stessi acquirenti.

4 - Nota di trascrizione:

nota del 12/06/1990 Reg. Part. 11282 Reg. Gen. 15883

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Alberto Luciano in Senorbì, del 01/06/1990, repertorio n°5934.

Oggetto: appartamento al piano terreno del fabbricato nella via Melchiorre Iannelli, angolo via Ottorino Bressan con accesso dal civico n°4 di via Melchiorre Iannelli e dal civico n°30 di via Ottorino Bressan, composto da due vani, bagno ed annesso cortile, censito al N.C.E.U. di Carbonia alla Partita n°931, Foglio 5 con il Mappale 281 Sub. 2, via M. Fannelli n°2, piano terreno, categoria A/5, classe 2, vani 3, rendita catastale lire 822.

Appartamento al piano terra del fabbricato sito nella via Melchiorre Iannelli n°2, composto di due vani, cucina, bagno ed annesso orto di circa 100 mq, confinante, il cui tutto, con l'appartamento di cui sopra, e con proprietà [REDACTED], censito al N.C.E.U. di Carbonia alla Partita n°931, Foglio 5 con il Mappale 281, subalterno 1, via M. Fannelli n°2, piano terreno, categoria A/5, classe 2, vani 3, rendita catastale lire 822

5 - Nota di trascrizione:

nota del 07/12/1990 Reg. Part. 21828 Reg. Gen. 31578

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”, in Iglesias.

Oggetto: In Comune di Carbonia, Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 1 P.T., categoria A/5, Vani 3, reddito 822

Foglio 5 Mappale 281 Subalterno 2 P.T., categoria A/5, Vani 3, reddito 822

6 - Nota di iscrizione:

nota del 10/05/1991 Reg. Part. 1724 Reg. Gen.11402

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO”, rogito notaio Dott. De Magistris Carlo Mario in Iglesias, del 08/05/1991, repertorio n°12327.

Oggetto: Comune di Carbonia, Frazione di Bacu Abis, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16

Comune di Carbonia, Frazione di Bacu Abis, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17

Note: Cancellazione Totale del 18/10/2007 R.P. 6226, R.G. 41881

7 - Nota di trascrizione:

nota del 17/01/1996 Reg. Part. 1087 Reg. Gen. 1415

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA”,
rogito notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro, del 18/12/1995, repertorio
n°1845.

Oggetto: In Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5
Mappale 905 Subalterno 2, via Victor Hugo.

8 - Nota di iscrizione:

nota del 13/05/2000 Reg. Part. 2449 Reg. Gen.13377

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO”,
rogito notaio Dott. Luciano Alberto in Senorbì, del 12/05/2000, repertorio
n°23344.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18

Note: IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ART. 38 E SEGUENTI
DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U.
DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA SOMMA
MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 10

MEDIANTE MENSILITA' COMPRENDENTI CAPITALE ED INTERESSI. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,600%, SINO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE A PARTIRE DAL PRIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO A QUELLO DI RILASCIO DELLA SOMMA; TASSO VALIDO ANCHE PER IL CALCOLO DELLE EVENTUALI QUOTE DI RIMBORSO DI CAPITALE IN DETTO PERIODO. SU SCELTA DEL MUTUATARIO, EFFETTUATA CON PREAVVISO DI ALMENO QUARANTA GIORNI LAVORATIVI RISPETTO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE CITATO IN CONTRATTO E PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, SI APPLICHERA': - IL TASSO FISSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE PARI AD 1/12 DEL "TASSO SWAP EURO 5 ANNI", MAGGIORATO DI 1/12 DI PUNTI 1,40 (UNO VIRGOLA QUARANTA) ANNUI. PER TALE TASSO (DETTO COMUNEMENTE I.R.S.) SI INTENDE IL TASSO SWAP A 5 ANNI DELL'EURO CONTRO TASSO EURIBOR A SEI MESI, QUOTAZIONE MID MARKET, RILEVATO SUL CIRCUITO TELERATE ALLA PAGINA 42281 (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) RILEVATO IL QUARTULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL CITATO TRENTASEIESIMO MESE. SE IL DATO SUDDETTO NON FOSSE RILEVABILE NEL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZULTIMO O IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. QUALORA NON SIA POSSIBILE RILEVARE IL TASSO SWAP COME SOPRA INDICATO, TALE TASSO SARA' DETERMINATO RICHIEDENDO A CINQUE PRIMARIE ISTITUZIONI FINANZIARIE DI QUOTARE IL TASSO COME SOPRA SPECIFICATO, ESCLUDENDO DALLE CINQUE QUOTAZIONI LA MAGGIORE E LA MINORE E CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DELLE RESTANTI TRE. IN TAL CASO LA RATA DI AMMORTAMENTO COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE E DI

QUOTA INTERESSI, SARA' RICALCOLATA SULLA BASE DEL TASSO FISSO COME SOPRA RIDETERMINATO PER I RESIDUI MESI DI AMORTAMENTO E PER IL RESIDUO DEBITO. OPPURE: IL TASSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI A 1/12 DI PUNTI 1,40 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI, RILEVATO A CURA DELLO FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA=VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL TRIMESTRE DI APPLICAZIONE E DIVISO PER 90. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO TRIMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. IN TAL CASO L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, NELL'AMBITO DI CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE CON I CRITERI SPECIFICATI NEL PUNTO 4.3) DEL CONTRATTO. NEL CASO IL MUTUATARIO NON DOVESSE FAR PERVENIRE LA SCELTA SUL TIPO DI TASSO DA UTILIZZARE PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, RESTA CONVENUTO CHE LO

STESSO PROSEGUIRA' AL TASSO VARIABILE COME SOPRA PARAMETRATO. QUALORA, PER CAUSE CHE INFLUENZANO IL MERCATO IN GENERALE O PER PROVVEDIMENTI DELLE AUTORITA' CREDITIZIE, O PER QUALSIASI CAUSA, ALLA DATA SOPRA INDICATA I PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE E/O LA METODOLOGIA DI RILEVAZIONE DEGLI STESSI, STABILITI PER I MUTUI A TASSO VARIABILE OFFERTI DALLA BANCA, RISULTASSERO DIVERSI DA QUELLI APPENA RIPORTATI, LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO SARA' REGOLATA SECONDO QUANTO IN VIGORE PER I MUTUI A TASSO VARIABILE IN EROGAZIONE A TALE EPOCA. GLI IMMOBILI CONCESSI IN IPOTECA SONO LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS, NEL VICO SANTA BARBARA NN. 8/10 E PRECISAMENTE: - LOCALE ADIBITO AD UFFICIO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI CENTOSETTANTA (MQ. 170) COMPOSTO DA UN VANO UNICO, ANTIBAGNO E DUE BAGNI, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA, CON MELONI LUIGI E CON LA LOTTIZZAZIONE CORRAINE; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 1, COMPOSTO DA INGRESSO, CUCINA, PRANZO/ SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 4, COMPOSTO DI INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI. CON RIFERIMENTO AL QUADRO "A" SI PRECISA CHE: - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "CAPITALE" E' PARI AD EURO 154.937,07; - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "TOTALE" E' PARI A EURO 309.874,14.

Note: Comunicazione n. 6189 del 16/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

9 - Nota di trascrizione:

nota del 06/06/2000 Reg. Part. 10045 Reg. Gen.15892

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Macciotta Paolo in Iglesias, del 29/05/2000, repertorio n°357510.

Oggetto: Comune di Calasetta, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 3316, Subalterno 2, categoria A/3, consistenza 4,0 vani, via mazzini.

10 - Nota di trascrizione:

nota del 11/09/2004 Reg. Part. 23554 Reg. Gen. 33465

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”, Pubblico ufficiale Ufficio del Registro in Iglesias, del 18/05/2004, repertorio n°58/55.

Oggetto: Comune di Carbonia, terreno, censito al N.C.T. al Foglio 38, Particella 623, consistenza 105 centiare.

Note: EREDI DAL N.1 AL N.5 FIGLI. LA SIGNORA [REDACTED],
CONIUGE PER L' USUFRUTTO. DICHIARAZIONE INTEGRATIVA
ALLA N.60 VOL.475.

11 - Nota di trascrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 741 Reg. Gen. 996

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE
TACITA DI EREDITA”, rogito notaio Dott. Rosetti Giovanni in Carbonia, del
11/01/2005, repertorio n°43928/21867.

Oggetto: Comune di Carbonia, terreno, censito al N.C.T. al Foglio 38,
Particella 623, consistenza 1 are 5 centiare.

Note: SOGGETTI A FAVORE DAL N.1 AL N.3 = FIGLI

12 - Nota di iscrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 84 Reg. Gen.997

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Rosetti Giovanni in Carbonia, del 11/01/2005, repertorio n°43928/21867.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3, consistenza 152 mq, categoria C1 Negozi e botteghe, vico 3 Monteponi.

Note: LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, UN MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, DI EURO 100.000,00 (EURO CENTOMILA E ZERO CENTESIMI). IL MUTUO SARA' EROGATO IN UNICA SOLUZIONE DOPO CHE DALLA PARTE MUTUATARIA SARANNO STATE ADEMPIUTE LE CONDIZIONI DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO ED AL CAPITOLATO ALLEGATO ED, IN PARTICOLARE, DOPO CHE SIA STATA FORNITA ALLA BANCA, ENTRO IL TERMINE DI TRE MESI DALLA DATA ODIERNA, LA PROVA: A) CHE L'IPOTECA CONSENTITA A GARANZIA DEL MUTUO E' ISCRITTA, A FAVORE DELLA BANCA NEL GRADO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 6; B) CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI IPOTECA SONO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLA PARTE CONCEDENTE; C) CHE, FINO ALLA DATA DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE, NON RISULTI ISCRITTO, TRASCRITTO O ANNOTATO ALCUN ATTO O SENTENZA DI NATURA TALE DA RECARA PREGIUDIZIO ALLA GARANZIA; D) CHE SONO STATI ADEMPIUTI GLI OBBLIGHI ASSICURATIVI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 8; E) CHE LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI SONO REGOLARMENTE INTERVENUTI IN CONTRATTO E SONO NEL PIENO GODIMENTO DEI PROPRI DIRITTI FINO ALLA DATA SUCCESSIVA ALLA PUBBLICAZIONE DELLA FORMALITA' DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A); E) CHE GLI IMMOBILI IPOTECATI SONO CONFORMI ALLE NORME EDILIZIE. FERME LE PREVISIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 10, IL MANCATO UTILIZZO TOTALE O PARZIALE DELLE SOMME CONCESSE A MUTUO NEI TERMINI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 4, COMPORTERA', PER LA PARTE MUTUATARIA,

L'OBBLIGO DI CORRISPONDERE UN INDENNIZZO PARI ALL'1% (UNO PER CENTO) DELL'IMPORTO NON UTILIZZATO. IL MUTUO AVRA' UN AMMORTAMENTO DI ANNI 9 (NOVE) OLTRE UN PERIODO DI UTILIZZO E PREAMMORTAMENTO SINO AL 31 DICEMBRE 2005, E DOVRA' ESSERE RIMBORSATO ALLA BANCA IN N. 36 (TRENTASEI) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI CAPITALE, QUALI RISULTANO DAL PIANO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B", PERCHE' NE FACCIA PARTEINTEGRANTE E SOSTANZIALE, CALCOLATO AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR A 3 (TRE) MESI PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO, MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI, AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO A DECORRERE DAL 31 MARZO 2006. SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, IPAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. DALL'INIZIO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO E PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE SARANNO CORRISPOSTE, SULLE SOMME EROGATE, RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI INTERESSI AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO. LA PRIMA TRIMESTRALITA' D INTERESSI SCADRA' L ULTIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE NEL CORSO DEL QUALE E' AVVENUTA LEROGAZIONE. DETTE RATE SARANNO CALCOLATE: - PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA

CORRISPONDENTE ALLA DATA DELL'EROGAZIONE MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI; - PER IPERIODI DI INTERESSI SUCCESSIVI AL PRIMO, AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI INIZIO DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSE (O, SE FESTIVO, AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SEGUENTE), MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLACINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI. LA QUOTAZIONE DEL TASSO EURIBOR E' DIFFUSA SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E/O DI NORMA PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE . IL VALORE DEL PARAMETRO EURIBOR A 3 (TRE) MESI DI CUI SOPRA SECONDO QUANTO PUBBLICATO DAL RICHIAMATO QUOTIDIANO E' PER VALUTA IN DATA ODIERNA PARI AL 2,175% (DUE VIRGOLA CENTOSETTANTACINQUE PER CENTO). QUALORA IL TASSO EURIBOR A 3 (TRE) MESI COME SOPRA DEFINITO NON FOSSE DISPONIBILE, SI FARA'RIFERIMENTO ALLA MEDIA ARITMETICA DELLE QUOTAZIONI DELLO STESSO TASSO EURIBOR A 3 (TRE) MESI, DEFINITE, PER LA STESSA VALUTA, DA ALMENO TRE DEI SEGUENTI ISTITUTI DI CREDITO ITALIANI PARTECIPANTI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR: BANCA INTESA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, BANCA DI ROMA, MONTE DEI PASCHI DI SIENA, SAN PAOLO-IMI, UNICREDITO ITALIANO. IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO SARA' ARROTONDATO ALLO 0,005 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO CINQUE) PIU' VICINO PER ECCESSO O PERDIFETTO. LA BANCA PROVVEDERA' A DARE NOTIZIA DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI VIA VIA DOVUTI, CALCOLATI PER GIORNI EFFETTIVI DIVISORE 365 (TRECENTOSESSANTACINQUE). SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, I

PAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL ARTICOLO 9, COMMA 2, DELLA DELIBERAZIONE DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E DELLE VIGENTI ISTRUZIONI DI VIGILANZA L INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI A 4,89279% (QUATTRO VIRGOLA OTTANTANOVEMILADUECENTOSETTANTANOVE PER CENTO). FERMA RESTANDO L'IPOTESI DI RISOLUZIONE CONTEMPLATA DALL'ART. 40, 2B COMMA, DEL D. LGS. 385/1993, LA BANCA POTRA' RITENERE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO ANCHE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO ALLA SCADENZA DI QUALSIASI SOMMA AD ESSA DOVUTA, CON LA FACOLTA' PER LA STESSA DIRICHIEDERE ESECUTIVAMENTE IL PAGAMENTO MEDESIMO. INDIPENDENTEMENTE DALL'ESERCIZIO DI DETTA FACOLTA', IN CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, COMPRESI GLI IMPORTI COMPLESSIVAMENTE DOVUTI ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, LA PARTE MUTUATARIA E GLI EVENTUALI GARANTI RESTERANNO OBBLIGATI A CORRISPONDERE ALLA BANCA, ANCHE SENZA NECESSITA' DI COSTITUZIONE IN MORA, INTERESSI DAL GIORNO DELLA SCADENZA E SINO AL GIORNO DEL PAGAMENTO, IN MISURA PARI AL TASSO APPLICATO ALL'OPERAZIONE, COME MEGLIO SPECIFICATO AL PRECEDENTE ART. 4, AL MOMENTO IN CUI SI MANIFESTA LA MOROSITA', MAGGIORATO DI 1,115% (UNO VIRGOLA CENTOQUINDICI PER CENTO) PUNTI. SU TALI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IN TUTTI I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O RECESSO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI DALLA PARTE MUTUATARIA E DAGLI EVENTUALI GARANTI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO E FINO

AL GIORNO DEL PAGAMENTO, INTERESSI IN MISURA FISSA CALCOLATI AL TASSO PARI A QUELLO DI MORA APPLICABILE ALL'OPERAZIONE AL MOMENTO DELLA DECADENZA, DELLA RISOLUZIONE O DEL RECESSO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA: IN COMUNE DI CARBONIA, VICO III MONTEPONI E PRECISAMENTE: - LOCALE COMMERCIALE SITO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DI UN VANO, BAGNOE ANTIBAGNO CON ANNESSO CORTILE. CONFINANTE CON VICO III MONTEPONI, PIAZZETTA, CASULA. CENSITO NEL CEU CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 38 MAPPALE 4578 SUB. 3 IN VICO III MONTEPONI S.N.C. - PIANO T CAT. C/1 CLASSE 5 METRI QUADRI 152 SUP. CAT. 182 MQ. RENDITA EURO 1.067,62 PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - LA BANCA IN CAGLIARI, NELLA PROPRIA SEDE IN VIALE BONARIA, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39,PRIMO COMMA, T.U. N. 385/93; - LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI COME IN COMPARIZIONE, OVVERO PRESSO IL SEGRETARIO PRO TEMPORE, DEL COMUNE DI CARBONIA DOVE AUTORIZZANO LA PARTE MUTUANTE AD INVIARE OGNI COMUNICAZIONE ED A NOTIFICARE OGNI E QUALSIASI ATTO ANCHE DI NATURA PROCESSUALE. PER QUALUNQUE CONTROVERSIA, ANCHE IN IPOTESI DI CONTINENZA O CONNESSIONE DI CAUSA, E' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA IL FORO DI CAGLIARI. TUTTAVIA ALLA BANCA E' ESPRESSAMENTE RICONOSCIUTALA FACOLTA' DI ADIRE IL FORO DI CAGLIARI, LUOGO IN CUI LA BANCA HA SEDE LEGALE, O QUALUNQUE ALTRO FORO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 18 E SEGUENTI C.P.C.. * PER TUTTO QUANTO QUI NON RIPORTATO SI FA RIFERIMENTO ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA.

13 - Nota di trascrizione:

nota del 21/06/2005 Reg. Part. 14405 Reg. Gen.21653

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 08/06/2005, repertorio n°5831.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 5 Particella 905 Subalterno 2, consistenza 8 vani, categoria A/2, via Victor Hugo - Frazione Cortoghiana.

Note: LA DONAZIONE E' FATTA ED ACCETTATA CON I DIRITTI, LE AZIONI E RAGIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, PARTI COMUNI, SERVITU' ATTIVE E DELLE PASSIVE SOLO QUELLE RISULTANTI DAI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, CHE SPETTANO ALLA PARTE DONANTE PER GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI QUALI LA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONI AUTENTICATE DALLA DOTTORESSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, IN DATA 18 DICEMBRE 1995, REPERTORIO N. 1827, REGISTRATA A SANLURI IN DATA 4 GENNAIO 1996 AL N.51 E TRASCRITTA NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 17 GENNAIO 1996, CASELLA 1415, ARTICOLO 1087. PER LA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMUNI, DELLE SERVITU' E DEGLI ALTRI DIRITTI, OBBLIGHI, ONERI E PATTUZIONI CHE INTERESSANO IL COMPENDIO EDILIZIO DI CUI QUANTO IN OGGETTO COSTITUISCE PORZIONE, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO AL CITATO ATTO A ROGITO NOTAIO GHIGLIERI, CHE L'ODIERNA ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, OBBLIGANDOSI, PER QUANTO DI SUA COMPETENZA,

AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE INTEGRALMENTE.LA PARTE DONANTE RENDE EDOTTA LA PARTE DONATARIA CIRCA L'ESISTENZA DELLE CONVENZIONI INTERCORSE FRA IL COMUNE DI CARBONIA E LA SOCIETA' "CORTOGHIANA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.", DANTE CAUSA DEI DONATARI, MEGLIO INDICATE NEL PLURICITATO ATTO AUTENTICATO NELLE SOTTOSCRIZIONI DAL NOTAIO GHIGLIERI, IN DATA 18 DICEMBRE 1995, REPERTORIO N. 1845, CHE LA DONATARIA DICHIARA DI BENCONOSCERE. LA PARTE DONATARIA, CON IL CONSENSO DELLA PARTE DONANTE, DICHIARA DI VOLER SUBENTRARE AI DONANTI MEDESIMI IN TUTTI I RAPPORTI, OBBLIGHI E DIRITTI NASCENTI DALLE CONVENZIONI SOPRA CITATE, COME PURE IN QUELLI NASCENTI DALLO STIPULANDO ATTO DI MODIFICA DELLE PREDETTE CONVENZIONI E NEL QUALE L'ODIERNA DONATARIA SI IMPEGNA AD INTERVENIRE IN LUOGO E CON IL CONSENSO DEI DONANTI. CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA LA SIGNORA MELI GIORGIA ACCETTA ED ACQUISTA IL DIRITTO DI PROPRIETA'SUPERFICIARIA PER LA DURATA DI ANNI 99 (NOVANTANOVE), DECORRENTE DAL 16 (SEDICI) MARZO 1988 (MILLENOVECENTOOTTANTOTTO) E RINNOVABILE PER UN ULTERIORE PERIODO NON SUPERIORE A 99 (NOVANTANOVE) ANNI, SULL'IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, VIA VICTOR HUGO CIVICO 29/A, SVILUPPANTESI SUI PIANI SEMINTERRATO, TERRENO E PRIMO, COMPOSTO, AL PIANO SEMINTERRATO, DA CANTINA, GARAGE E RIPOSTIGLIO; AL PIANO TERRENO DA SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO,DISIMPEGNO, BALCONE E VERANDA, OLTRE A PICCOLO TRATTO DI AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; AL PIANO PRIMO DA TRE VANI UTILI, BAGNO, DISIMPEGNO E TERRAZZA A LIVELLO.

14 - Nota di trascrizione:

nota del 03/04/2006 Reg. Part. 11083 Reg. Gen. 16111

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI”, Tribunale di Cagliari, del 11/07/2005, repertorio n°16165/2005.

Oggetto: Comune di Calasetta, Foglio 1 Particella 3316 Subalterno 2, consistenza 4 vani, categoria A/3.

Note: 1) LE FIGLIE MINORI [REDACTED], SONO AFFIDATE AL PADRE, LA SIGNORA [REDACTED], POTRA VEDERLE E TENERLE SENZA LIMITI, PREVIO ACCORDO CON IL SIGNOR [REDACTED] E CONSENTITO DI POTER UTILIZZARE CON LE SOLE FIGLIE L'APPARTAMENTO IN CALASETTA, PREVIO ACCORDO CON IL SIGNOR [REDACTED].
3) L'ABITAZIONE CONIUGALE SITA IN CARBONIA FRAZ. BACU ABIS VICO III?N.13, VIENE ASSEGNATA AL SIGNOR [REDACTED]; GLI ARREDI VENGONO ASSEGNATI IN PROPRIETA ESCLUSIVA ALLO STESSO [REDACTED]

15 - Nota di trascrizione:

nota del 03/07/2007 Reg. Part. 17440 Reg. Gen. 26926

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 06/06/2007, repertorio n°12384/4902.

Oggetto: Comune di Calasetta, Foglio 1 Particella 3316 Subalterno 2, consistenza 4 vani, categoria A/3, prolungamento via Mazzini.

Note: LA VENDITA E' FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA, CON TUTTI I DIRITTI, LE AZIONI E RAGIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, PARTI COMUNI E CONDOMINIALI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, COSI' COME COMPETONO AL VENDITORE PER GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI QUALI: - L'ATTO A ROGITO DEL DOTTOR PAOLO MACCIOTTA, NOTAIO IN IGLESIAS, RICEVUTO IN DATA 29 MAGGIO 2000, REPERTORIO N. 357510/19738, REGISTRATO AD IGLESIAS IN DATA 5 GIUGNO 2000 AL N. 799 E TRASCRITTANELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 6 GIUGNO 2000 CASELLA 10045, ARTICOLO 15892; - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE EMESSA DAL TRIBUNALE DI CAGLIARI IN DATA 11 LUGLIO 2005 REPERTORIO N. 16165/2005, TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 3 APRILE 2006 CASELLA 16111, ARTICOLO 11083. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' COMPOSTO DA PRANZO-CUCINA CONLOGGIATO, BAGNO, DUE CAMERE DA LETTO E CAVEDIO, OLTRE A TRATTO DI AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA ESCLUSIVA ANTISTANTE.

16 - Nota di iscrizione:

nota del 30/11/2007 Reg. Part. 9174 Reg. Gen.47369

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 29/11/2007, repertorio n°13559/5739.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16, consistenza 4,5 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17, consistenza 4,5 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Note: L'EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE E' STATA MUTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. IL [REDACTED] ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN TORINO PIAZZA SAN CARLO N. 156, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART.2839 C.C. LE MENSILITA'

DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI INTERESSE AL SAGGIO DEL 0,575 % MENSILE, PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,9 % E DI UNA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE IN NUMERO DI 120, VENGONO DEFINITE IN EURO 1.387,12 (MILLETRECENTOOTT ANT ASETTE/DODICI) CIASCUNA.

L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: - AGLI INTERESSI, PER TUTTE LE RATE SCADUTE AL SAGGIO -AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA -DEL 6,9 % ANNUO. - AL COMPENSO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PATTUITA; - ALL'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE; - AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA; - AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE; - AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; - AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DEGLI INCENDI. DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI GARANZIA IN CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS E PIU' PRECISAMENTE: A) APPARTAMENTO ADIBITO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 2, COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA, PRANZO-SOGGIORNO, BAGNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 16(SEDICI), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. B) APPARTAMENTO ADIBITO AD

USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 3, COMPOSTO DA DUE CAMERE, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 17 (DICIASSETTE), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] INTERVIENE QUALE ESERCENTE L'IMPRESA INDIVIDUALE ESERCITATA SOTTO LA DITTA OMONIMA CORRENTE IN CARBONIA, CORSO AMEDEO DI SAVOIA N. 38, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI CAGLIARI: [REDACTED] ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE CON LA QUALIFICA DI PICCOLO IMPRENDITORE, ANNOTATA CON LA QUALIFICA DI IMPRESA ARTIGIANA, CON IL NUMERO REA CA-126097;

17 - Nota di iscrizione:

nota del 29/12/2010 Reg. Part. 11008 Reg. Gen.43641

A favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 28/12/2010, repertorio n°20585/10897.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18, consistenza 4,0 vani, categoria A4, via Santa Barbara.

Note: LA BANCA, AI SENSI DELL'ART. 38 D.LGS. 385/93, CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UNA APERTURA DI CREDITO SINO ALLA CONCORRENZA MASSIMA DI COMPLESSIVI EURO 75.600,00 (SETTANTACINQUEMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO) UTILIZZABILE IN CONTO CORRENTE, AVENTE UNA DURATA NON INFERIORE A 18 (DICHIOTTO) MESI ED UN GIORNO E NON SUPERIORE AL 31 DICEMBRE 2017. IL PRESENTE CONTRATTO HA DURATA MASSIMA FINO AL GIORNO 31 DICEMBRE 2017 E CON DURATA MINIMA 18 (DICHIOTTO) MESI PIU' UN GIORNO; ALLA SCADENZA DEL TERMINE PERTANTO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE ED I SUOI AVENTI CAUSA IN VIA SOLIDALE TRA TUTTI, A RESTITUIRE IMMEDIATAMENTE ALLA BANCA L'INTERA SOMMA AD ESSA COMPLESSIVAMENTE DOVUTA O LA DIVERSA SOMMA COMPLESSIVAMENTE UTILIZZATA, FERMO RESTANDO, IN OGNI CASO, QUANTO PREVISTO DAL PRESENTE CONTRATTO IN CASO DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO. FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO AL COMMA PRECEDENTE, DECORSI 18 (DICHIOTTO) MESI ED UN GIORNO DALLA DATA ODIERNA, LA BANCA PUO', A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO CON

IL SEMPLICE PREAVVISO DI 48 (QUARANTOTTO) ORE, PROCEDERE ALLA RIDUZIONE O ALLA REVOCA DELLE LINEE DI CREDITO RICHIEDENDO RISPETTIVAMENTE IL RIENTRO DEGLI UTILIZZI NEI LIMITI DELLE NUOVE LINEE DI CREDITO O IL RIMBORSO INTEGRALE DI QUANTO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE. FATTO SALVO QUANTO PREVISTO AI COMMI PRECEDENTI, L'IMPORTO DELLA LINEA DI CREDITO SI RIDURRA' GRADUALMENTE ED AUTOMATICAMENTE, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, SECONDO IL PIANO CONCORDATO FRA LE PARTI, IL QUALE FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO VIENE ALLEGATO AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA F) PER FORMARNE PARTE INTEGRALE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA E CONCORDE DISPENSA AVUTANE DAI COMPARENTI. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA "BANCA", PER LE SOMME DI CUI ABBIA A RISULTARE DEBITRICE PER I PERIODI DELLA DURATA DEL DEBITO, L'INTERESSE NOMINALE ANNUO OTTENUTO MAGGIORANDO DI 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI LA MEDIA MENSILE DEL TASSO "EURIBOR" A 3 (TRE) MESI (OVVERO DI ANALOGA QUOTAZIONE CHE DOVESSE SOSTITUIRE L'"EURIBOR"), CON LIQUIDAZIONE TRIMESTRALE POSTICIPATA AL 31 MARZO - 30 GIUGNO - 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, INTERESSI CALCOLATI SECONDO I GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI, SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE. LA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 (TRE) MESI SARA' RILEVATA DALLA "BANCA" SULLA BASE DEL DATO PUBBLICATO DA " IL SOLE 24 ORE" BASE 365 (TRECENTOESSANTACINQUE), O IN MANCANZA DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA E RELATIVA AL MESE PRECEDENTE AL MESE DI APPLICAZIONE. DETTO TASSO PERTANTO SARA' VARIABILE CON DECORRENZA INIZIO DI OGNI MESE E PER IL MESE IN CORSO E' PARI AL 4,12% (QUATTRO

VIRGOLA DODICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO - VALORE ATTUALE PARAMETRO PARI ALL'1,12% (UNO VIRGOLA DODICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO -. TASSO EFFETTIVO ANNUO 4,12% (QUATTRO VIRGOLA DODICI PER CENTO) CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. E' FATTA SALVA L'ADOZIONE DI UN EVENTUALE DIVERSO PARAMETRO CONCORDATO CON LA BANCA AD INIZIATIVA E SU RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI APPROVARE SPECIFICATAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA PORTANTE LA VARIABILITA' DEL TASSO. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE MUTUATARIA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NELL'ALLEGATO CAPITOLATO, SARANNO CALCOLATI AL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI PERCENTUALI (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA) CON CONTEGGIO GIORNI 365/365. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA SOMMA DI EURO 151.200,00 (CENTOCINQUANTUNOMILADUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO). A NORMA DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD USO ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8, INTERNO N. 4, DI VICOLO SANTA BARBARA, COMPOSTO DA INGRESSO, ANDITO, SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA E BAGNO E DUE BALCONI. DETTO IMMOBILE CONFINA CON LA VIA PUBBLICA, CON LATRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI L'IPOTECA E CON LO STRADELLO INTERNO, SALVO ALTRI, E RISULTA DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI CARBONIA AL FOGLIO 38

(TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 18 (DICIOTTO), CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 4, RENDITA EURO 206,58.

17. A – Annotazione a margine di iscrizione:

nota del 03/08/2017 Reg. Part. 2586 Reg. Gen.22707 formalità di riferimento
Numero di registro particolare 11008 del 29/12/2010

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 10/07/2017, repertorio n°32584/19544.

Note: A PARZIALE MODIFICA DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO CON GARANZIA IPOTECARIA A ROGITO DEL PROFESSOR GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO, RICEVUTO IN DATA 28 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N. 20.585/10.897, REGISTRATO AD IGLESIAS IL 28 DICEMBRE 2010 AL N. 3968 SERIE 1T, INDICATO NELLA PREMESSA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, LE PARTI CONVENGONO, ESCLUDENDO ESPRESSAMENTE QUALUNQUE INTENTO NOVATIVO, LA PROROGA DEI TERMINI DI VALIDITA' E LA MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO DELLA LINEA DI CREDITO, SECONDO LE SEGUENTI MODALITA'. GLI ARTICOLI 1 E 4 DEL CITATO CONTRATTO A ROGITO DEL PROFESSOR GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO, VENGONO VARIATI COME SEGUE: - IN DEROGA A QUANTO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 1 E 4 DEL CONTRATTO DI APERTURA

DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO CON GARANZIA IPOTECARIA SUDDETTO, LA LINEA DI CREDITO PIU' VOLTE RICHIAMATA CONCESSA DALLA BANCA ALLA PARTE FINANZIATA, ORIGINARIAMENTE CONVENUTA CON SCADENZA AL 31 DICEMBRE 2017, DEVE INTENDERSI IN VIRTU' DEL PRESENTE ATTO PROROGATA CON VALIDITA' NON OLTRE ALLA SCADENZA MASSIMA DEL 30 GIUGNO 2023; IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE CHE AMMONTA AD EURO 31.000,00 E RAPPRESENTA ALTRESI' L'IMPORTO MASSIMO UTILIZZABILE ALLA DATA ODIERNA DELLA LINEA DI CREDITO, VERRA' RIMBORSATO COME INDICATO NEL PIANO DI RIDUZIONE ALLEGATO AL CONTRATTO IN OGGETTO SOTTO LA LETTERA B), CHE ANNULLA E SOSTITUISCE IL PIANO DI RIDUZIONE ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "F" ALL'ORIGINARIO CONTRATTO PIU' VOLTE SOPRA RICHIAMATO. LE PARTI CONFERMANO LE CONDIZIONI ECONOMICHE ATTUALMENTE IN ESSERE, CHE DICHIARANO DI BEN CONOSCERE. LA PARTE FINANZIATA, INOLTRE, RINUNCIA FIN D'ORA A QUALUNQUE RICHIESTA DI RIPETIZIONE DELLE SOMME CORRISPOSTE ALLA BANCA, QUALI COMMISSIONI ED INTERESSI, ANCHE DI MORA, RELATIVI AGLI UTILIZZI DELLA LINEA DI CREDITO; PER QUANTO ATTIENE ALLE ULTERIORI CONDIZIONI CONTRATTUALI ED ECONOMICHE ALLEGATO SOTTO LE LETTERE C) E D), COPIA DEL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE AL QUALE AFFERISCE L'APERTURA DI CREDITO, NONCHE' IL DOCUMENTO DI SINTESI DELLO STESSO AI FINI DELLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA. LE PARTI INTERVENUTE DANNO ATTO CHE LE MODIFICHE SOPRA INDICATE NON IMPORTANO AD ALCUN TITOLO NOVAZIONE DEL RAPPORTO AI SENSI DELL'ART. 1231 DEL C.C., OLTRE CHE PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI, TRATTANDOSI, IN PARTICOLARE, DI MODIFICAZIONI ACCESSORIE DELLA OBBLIGAZIONE PRECEDENTE CHE LE PARTI, PER LORO ESPRESSA VOLONTA', NON INTENDONO ESTINGUERE.

L'OPERAZIONE RESTERA' PERTANTO DISCIPLINATA, FATTO SALVO QUANTO SOPRA SPECIFICATO, SECONDO I PATTI ED ALLE CONDIZIONI TUTTE FISSATE NEL CONTRATTO, NONCHE' NEI RELATIVI ALLEGATI, CHE SI INTENDONO RICHIAMATI E FACENTI PARTE INTEGRANTE DI QUESTO STESSO ATTO; LE PARTI CONFERMANO INOLTRE L'ELEZIONE DI DOMICILIO GIA' FATTA; RESTANO ALTRESI' CONSEGUENTEMENTE CONFERMATE LE GARANZIE CHE ASSISTONO IL FINANZIAMENTO, IVI COMPRESA L'IPOTECA GIA' ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 29 DICEMBRE 2010, A FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA.

18 - Nota di iscrizione:

nota del 09/03/2015 Reg. Part. 752 Reg. Gen.6587

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Tipo di atto: "IPOTECA LEGALE", Equitalia Centro S.P.A., sede in Firenze, del 09/03/2015, repertorio n°2017/2515.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 2, consistenza 9,0 vani, categoria A3.

Note: COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 02576201400000809000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03112014 NUMERO DI RUOLO: 150290, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: RL2 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 02102006 NUMERO DI RUOLO: 552, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08112012 NUMERO DI RUOLO: 152, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12032013 NUMERO DI RUOLO: 250048, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO

UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122012 NUMERO DI RUOLO: 250151, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05022013 NUMERO DI RUOLO: 250019, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122013 NUMERO DI RUOLO: 250233, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28042014 NUMERO DI RUOLO: 25, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122006 NUMERO DI RUOLO: 1953, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15122009 NUMERO DI RUOLO: 331, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032010 NUMERO DI RUOLO: 756, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 03062010 NUMERO DI RUOLO: 1110, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19072010 NUMERO DI RUOLO: 1754, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 48, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122010 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24042012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052014 NUMERO DI RUOLO: 40,

ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 ,
TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 19022009 NUMERO DI
RUOLO: 3351, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2055, CODICE
UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 15062010
NUMERO DI RUOLO: 2115, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE:
2055, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA:
18012011 NUMERO DI RUOLO: 2251, ANNO DEL RUOLO: 2011,
CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA
ESECUTORIETA: 18012011 NUMERO DI RUOLO: 1742, ANNO DEL
RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO
UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 23012012 NUMERO DI RUOLO:
3028, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2055, CODICE
UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 07052013
NUMERO DI RUOLO: 861, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE:
2075, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA:
29102008 NUMERO DI RUOLO: 1671, ANNO DEL RUOLO: 2011,
CODICE ENTE: 17928, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA
ESECUTORIETA: 21122010 NUMERO DI RUOLO: 2127, ANNO DEL
RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCAN10, TIPO
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07032013

19 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, Ufficiale Giudiziario, sede legale in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n°7117.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 14, consistenza 6,0 vani, categoria A/4, vicolo Santa Barbara.

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3, consistenza 152 mq, categoria C/1, vicolo Santa Barbara.

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 11, consistenza 70 mq, categoria C/3, vicolo Santa Barbara.

Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 10, consistenza 210 mq, categoria C/2, vicolo Santa Barbara.

Alla luce delle formalità finora elencate lo scrivente riassume nel seguito, attraverso l'utilizzo di un agile tabella, l'individuazione del patrimonio immobiliare riferibile al soggetto fallito, socio accomandatario infinitamente responsabile, persona fisica [REDACTED], elencati attraverso l'identificazione del numero progressivo dell'immobile, gli estremi catastali, la quota di proprietà, l'atto di provenienza. Per opportunità e maggiore chiarezza il contenuto individuato viene riassunto in una tabella.

TABELLA RIASSUNTIVA – Immobili di Proprietà del socio fallito “[REDACTED]”

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 1	Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3	Via Monteponi PT	1/3	Denuncia di successione del 27/06/1975
Immobile 2	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 3	Via Officina Elettrica PT	1/3	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 3	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 4	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 4	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 2	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 5	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 3	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 6	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12	Via Officina Elettrica PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 7	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 11	Via Officina Elettrica n° 7 PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 8	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 4	Via Officina Elettrica P1	1/3	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 9	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 20	Via Officina Elettrica P1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 10	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 19	Via Officina Elettrica P1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 11	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 2	Via Officina Elettrica PT - P1	1/3	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315
Immobile 12	Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 1	Via Officina Elettrica PS1	1/3	Trascrizione del 26/01/1989 Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315

Immobile	Estremi catastali	Indirizzo	Quota	Atto di provenienza
Immobile 13	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 9 graffato con il Subalterno 14	Via Officina Elettrica n° 9 PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 14	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15	Via Officina Elettrica n° 8 P1 interno 1	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 15	Foglio 38 Particella 20 Subalterno 10	Via Officina Elettrica PT	1/3	Trascrizione del 07/12/1978 Atto n° 9.516 Rep. n° 246.347
Immobile 16	Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 2	Via Monteponi	1/3	Denuncia di successione del 27/06/1975
Immobile 18	Foglio 3 Particella 623	Via Pedemontana	1/3	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/02/1982

IMMOBILE 1

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 1, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4578, sub. 3, ubicato in via Monteponi, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 12/07/2004.

1 - Nota di iscrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 84 Reg. Gen. 997

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO", rogito notaio Dott. Rosetti Giovanni in Carbonia, del 11/01/2005, repertorio n°43928/21867.

Oggetto: Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3, consistenza 152 mq, categoria C/1, piano terra, Via Monteponi.

Note: LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, UN MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, DI EURO 100.000,00 (EURO CENTOMILA E ZERO CENTESIMI). IL MUTUO SARA' EROGATO IN UNICA SOLUZIONE DOPO CHE DALLA PARTE MUTUATARIA SARANNO STATE ADEMPIUTE LE CONDIZIONI DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO ED AL CAPITOLATO ALLEGATO ED, IN PARTICOLARE, DOPO CHE SIA STATA FORNITA ALLA

BANCA, ENTRO IL TERMINE DI TRE MESI DALLA DATA ODIERNA, LA PROVA: A) CHE L'IPOTECA CONSENTITA A GARANZIA DEL MUTUO E' ISCRITTA, A FAVORE DELLA BANCA NEL GRADO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 6; B) CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI IPOTECA SONO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLA PARTE CONCEDENTE; C) CHE, FINO ALLA DATA DELLA SUDETTA ISCRIZIONE, NON RISULTI ISCRITTO, TRASCRITTO O ANNOTATO ALCUN ATTO O SENTENZA DI NATURA TALE DA RECARRE PREGIUDIZIO ALLA GARANZIA; D) CHE SONO STATI ADEMPIUTI GLI OBBLIGHI ASSICURATIVI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 8; E) CHE LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI SONO REGOLARMENTE INTERVENUTI IN CONTRATTO E SONO NEL PIENO GODIMENTO DEI PROPRI DIRITTI SINO ALLA DATA SUCCESSIVA ALLA PUBBLICAZIONE DELLA FORMALITA' DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A); E) CHE GLI IMMOBILI IPOTECATI SONO CONFORMI ALLE NORME EDILIZIE. FERME LE PREVISIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 10, IL MANCATO UTILIZZO TOTALE O PARZIALE DELLE SOMME CONCESSE A MUTUO NEI TERMINI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 4, COMPORTERA', PER LA PARTE MUTUATARIA, L'OBLIGO DI CORRISPONDERE UN INDENNIZZO PARI ALL'1% (UNO PER CENTO) DELL'IMPORTO NON UTILIZZATO. IL MUTUO AVRA' UN AMMORTAMENTO DI ANNI 9 (NOVE) OLTRE UN PERIODO DI UTILIZZO E PREAMMORTAMENTO SINO AL 31 DICEMBRE 2005, E DOVRA' ESSERE RIMBORSATO ALLA BANCA IN N. 36 (TRENTASEI) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI CAPITALE, QUALI RISULTANO DAL PIANO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B", PERCHE' NE FACCIA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, CALCOLATO AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A 3 (TRE) MESI PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO, MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI

PERCENTUALI, AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO A DECORRERE DAL 31 MARZO 2006. SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, IPAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. DALL'INIZIO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO E PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE SARANNO CORRISPOSTE, SULLE SOMME EROGATE, RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI INTERESSI AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO. LA PRIMA TRIMESTRALITA' D INTERESSI SCADRA' L ULTIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE NEL CORSO DEL QUALE E' AVVENUTA LEROGAZIONE. DETTE RATE SARANNO CALCOLATE: - PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DELL EROGAZIONE MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI; - PER IPERIODI D INTERESSI SUCCESSIVI AL PRIMO, AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI INIZIO DI CIASCUN PERIODO D INTERESSE (O, SE FESTIVO, AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SEGUENTE), MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,50 (DUE VIRGOLACINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI. LA QUOTAZIONE DEL TASSO EURIBOR E' DIFFUSA SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI

E/O DI NORMA PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE . IL VALORE DEL PARAMETRO EURIBOR A 3 (TRE) MESI DI CUI SOPRA SECONDO QUANTO PUBBLICATO DAL RICHIAMATO QUOTIDIANO E' PER VALUTA IN DATA ODIERNA PARI AL 2,175% (DUE VIRGOLA CENTOSETTANTACINQUE PER CENTO). QUALORA IL TASSO EURIBOR A 3 (TRE) MESI COME SOPRA DEFINITO NON FOSSE DISPONIBILE, SI FARA'RIFERIMENTO ALLA MEDIA ARITMETICA DELLE QUOTAZIONI DELLO STESSO TASSO EURIBOR A 3 (TRE) MESI, DEFINITE, PER LA STESSA VALUTA, DA ALMENO TRE DEI SEGUENTI ISTITUTI DI CREDITO ITALIANI PARTECIPANTI ALLA QUOTAZIONE DELL EURIBOR: BANCA INTESA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, BANCA DI ROMA, MONTE DEI PASCHI DI SIENA, SAN PAOLO-IMI, UNICREDITO ITALIANO. IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO SARA' ARROTONDATO ALLO 0,005 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO CINQUE) PIU' VICINO PER ECCESSO O PERDIFETTO. LA BANCA PROVVEDERA' A DARE NOTIZIA DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI VIA VIA DOVUTI, CALCOLATI PER GIORNI EFFETTIVI DIVISORE 365 (TRECENTOSESSANTACINQUE). SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, I PAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL ARTICOLO 9, COMMA 2, DELLA DELIBERAZIONE DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E DELLE VIGENTI ISTRUZIONI DI VIGILANZA L INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI A 4,89279% (QUATTRO VIRGOLA OTTANTANOVEMILADUECENTOSETTANTANOVE PER CENTO). FERMA RESTANDO L'IPOTESI DI RISOLUZIONE CONTEMPLATA DALL'ART. 40, 2B COMMA, DEL D. LGS. 385/1993, LA BANCA POTRA' RITENERE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO ANCHE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO ALLA SCADENZA DI QUALSIASI SOMMA AD ESSA DOVUTA, CON LA FACOLTA' PER LA

STESSA DIRICHIEDERE ESECUTIVAMENTE IL PAGAMENTO MEDESIMO. INDIPENDENTEMENTE DALL'ESERCIZIO DI DETTA FACOLTA', IN CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, COMPRESI GLI IMPORTI COMPLESSIVAMENTE DOVUTI ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, LA PARTE MUTUATARIA E GLI EVENTUALI GARANTI RESTERANNO OBBLIGATI A CORRISPONDERE ALLA BANCA, ANCHE SENZA NECESSITA' DI COSTITUZIONE IN MORA, INTERESSI DAL GIORNO DELLA SCADENZA E SINO AL GIORNO DEL PAGAMENTO, IN MISURA PARI AL TASSO APPLICATO ALL'OPERAZIONE, COME MEGLIO SPECIFICATO AL PRECEDENTE ART. 4, AL MOMENTO IN CUI SI MANIFESTA LA MOROSITA', MAGGIORATO DI 1,115% (UNO VIRGOLA CENTOQUINDICI PER CENTO) PUNTI. SU TALI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IN TUTTI I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O RECESSO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI DALLA PARTE MUTUATARIA E DAGLI EVENTUALI GARANTI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO E FINO AL GIORNO DEL PAGAMENTO, INTERESSI IN MISURA FISSA CALCOLATI AL TASSO PARI A QUELLO DI MORA APPLICABILE ALL'OPERAZIONE AL MOMENTO DELLA DECADENZA, DELLA RISOLUZIONE O DEL RECESSO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA: IN COMUNE DI CARBONIA, VICO III MONTEPONI E PRECISAMENTE: - LOCALE COMMERCIALE SITO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DI UN VANO, BAGNOE ANTIBAGNO CON ANNESSO CORTILE. CONFINANTE CON VICO III MONTEPONI, PIAZZETTA, CASULA. CENSITO NEL CEU CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 38 MAPPALE 4578 SUB. 3 IN VICO III MONTEPONI S.N.C. - PIANO T CAT. C/1 CLASSE 5 METRI QUADRI 152 SUP. CAT. 182 MQ. RENDITA EURO 1.067,62 PER L'ESECUZIONE DEL

PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - LA BANCA IN CAGLIARI, NELLA PROPRIA SEDE IN VIALE BONARIA, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39,PRIMO COMMA, T.U. N. 385/93; - LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI COME IN COMPARIZIONE, OVVERO PRESSO IL SEGRETARIO PRO TEMPORE, DEL COMUNE DI CARBONIA DOVE AUTORIZZANO LA PARTE MUTUANTE AD INVIARE OGNI COMUNICAZIONE ED A NOTIFICARE OGNI E QUALSIASI ATTO ANCHE DI NATURA PROCESSUALE. PER QUALUNQUE CONTROVERSIA, ANCHE IN IPOTESI DI CONTINENZA O CONNESSIONE DI CAUSA, E' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA IL FORO DI CAGLIARI. TUTTAVIA ALLA BANCA E' ESPRESSAMENTE RICONOSCIUTALA FACOLTA' DI ADIRE IL FORO DI CAGLIARI, LUOGO IN CUI LA BANCA HA SEDE LEGALE, O QUALUNQUE ALTRO FORO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 18 E SEGUENTI C.P.C.. * PER TUTTO QUANTO QUI NON RIPORTATO SI FA RIFERIMENTO ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA.

2 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, rogito Ufficiale Giudiziario, sede in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n° 7117.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 14, consistenza 6 vani, categoria A/4, piano terra, vicolo Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3, consistenza 152 mq, categoria C/1, piano terra, vicolo III Monteponi.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 11, consistenza 70 mq, categoria C/3, piano terra, vicolo Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 10, consistenza 210 mq, categoria C/2, piano terra, vicolo Santa Barbara.

L'atto di provenienza dell'immobile 1 è stato reperito durante l'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia e risulta essere: **Denuncia di successione del 27/06/1975**. Di seguito i dettagli:

Denuncia di successione del 27/06/1975 n° 1091/4

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: Denuncia di successione del 27/06/1975 registrata al n° 1091/4 – n° 60 d'ordine del Volume n° 475 – n° 76, Vol. 492 delle altre denunce precedenti o successive.

Oggetto:

- a) Fabbricato in Bacu Abis (Carbonia) composto da 4 vani al piano terra di cui 2 adibiti a magazzino e 2 a negozio di vendita e 4 vani di abitazione sul piano elevato. Il tutto non ancora censito in catasto. Edificato su terreno di cui alla partita 1210, foglio 38, mappale 208 di aree 1.05, pervenuto al defunto per atto registrato a Iglesias il 05/10/1961, n° 360, volume 227.
- b) Immobile in Comune di Cagliari partita 11958, foglio 18, mappale 3106, Sub. 9 di vani 6,5 categoria A/2.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 1 risultano essere:

1 - Nota di iscrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 84 Reg. Gen. 997

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".

2 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

Tipo di atto: "VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", rogito Ufficiale Giudiziario, sede in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n° 7117.

IMMOBILE 2

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 2, non è stato raccolto alcun risultato a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, sub. 3, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 29/09/1999.

La nota di trascrizione di seguito riportata, per quanto riguarda l'immobile in oggetto, è stata reperita dall'analisi eseguita a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per i singoli soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita, "[REDACTED]":

1 - Nota di trascrizione:

nota del 07/02/1989 Reg. Part. 2884 Reg. Gen. 3664

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 26/01/1989

Oggetto: Terreno edificabile nella frazione di Bacu Abis con diretto accesso sia pedonale che per autoveicoli dalla piazza Santa Barbara attraverso lo stradello privato attualmente esistente, censito a partita 7.531, foglio 38 mappale 891 già mappale 19 Sub. 8 di are 3.17 senza reddito. Confina a stessi venditori per più lati, stessi acquirenti.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza dell'immobile 2 risulta essere: Trascrizione del 26/01/1989 - Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315.**

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 2. Lo scrivente non ha effettuato ispezioni sulla originaria particella censita al N.C.T. che identifica l'immobile nell'atto di provenienza, in periodo antecedente all'edificazione.

IMMOBILE 3

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 3, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 18, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

1 - Nota di iscrizione:

nota del 13/05/2000 Reg. Part. 2449 Reg. Gen. 13377

A favore:**Contro:**

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO", rogito notaio Dott. Luciano Alberto in Senorbì, del 12/05/2000, repertorio n° 23344.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12, consistenza 6 vani, categoria A/10, vico Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15, consistenza 4,5 vani, categoria A/4, vico Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18, consistenza 4 vani, categoria A/4, vico Santa Barbara.

Note: IL MUTUO È CONCESSO AI SENSI DEGLI ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA

SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 10 MEDIANTE MENSILITA' COMPRENDENTI CAPITALE ED INTERESSI. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,600%, SINO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE A PARTIRE DAL PRIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO A QUELLO DI RILASCIO DELLA SOMMA; TASSO VALIDO ANCHE PER IL CALCOLO DELLE EVENTUALI QUOTE DI RIMBORSO DI CAPITALE IN DETTO PERIODO. SU SCELTA DEL MUTUATARIO, EFFETTUATA CON PREAVVISO DI ALMENO QUARANTA GIORNI LAVORATIVI RISPETTO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE CITATO IN CONTRATTO E PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, SI APPLICHERA': - IL TASSO FISSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE PARI AD 1/12 DEL "TASSO SWAP EURO 5 ANNI", MAGGIORATO DI 1/12 DI PUNTI 1,40 (UNO VIRGOLA QUARANTA) ANNUI. PER TALE TASSO (DETTO COMUNEMENTE I.R.S.) SI INTENDE IL TASSO SWAP A 5 ANNI DELL'EURO CONTRO TASSO EURIBOR A SEI MESI, QUOTAZIONE MID MARKET, RILEVATO SUL CIRCUITO TELERATE ALLA PAGINA 42281 (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) RILEVATO IL QUARTULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL CITATO TRENTASEIESIMO MESE. SE IL DATO SUDDETTO NON FOSSE RILEVABILE NEL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZULTIMO O IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. QUALORA NON SIA POSSIBILE RILEVARE IL TASSO SWAP COME SOPRA INDICATO, TALE TASSO SARA' DETERMINATO RICHIEDENDO A CINQUE PRIMARIE ISTITUZIONI FINANZIARIE DI QUOTARE IL TASSO COME SOPRA SPECIFICATO, ESCLUDENDO DALLE CINQUE QUOTAZIONI LA MAGGIORE E LA MINORE E CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DELLE RESTANTI TRE. IN TAL CASO LA RATA DI

AMMORTAMENTO COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE E DI QUOTA INTERESSI, SARA' RICALCOLATA SULLA BASE DEL TASSO FISSO COME SOPRA RIDETERMINATO PER I RESIDUI MESI DI AMORTAMENTO E PER IL RESIDUO DEBITO. OPPURE: IL TASSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI A 1/12 DI PUNTI 1,40 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI, RILEVATO A CURA DELLO FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA=VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL TRIMESTRE DI APPLICAZIONE E DIVISO PER 90. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO TRIMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. IN TAL CASO L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, NELL'AMBITO DI CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE CON I CRITERI SPECIFICATI NEL PUNTO 4.3) DEL CONTRATTO. NEL CASO IL MUTUATARIO NON DOVESSE FAR PERVENIRE LA SCELTA SUL TIPO DI TASSO DA UTILIZZARE PER

LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, RESTA CONVENUTO CHE LO STESSO PROSEGUIRA' AL TASSO VARIABILE COME SOPRA PARAMETRATO. QUALORA, PER CAUSE CHE INFLUENZANO IL MERCATO IN GENERALE O PER PROVVEDIMENTI DELLE AUTORITA' CREDITIZIE, O PER QUALSIASI CAUSA, ALLA DATA SOPRA INDICATA I PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE E/O LA METODOLOGIA DI RILEVAZIONE DEGLI STESSI, STABILITI PER I MUTUI A TASSO VARIABILE OFFERTI DALLA BANCA, RISULTASSERO DIVERSI DA QUELLI APPENA RIPORTATI, LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO SARA' REGOLATA SECONDO QUANTO IN VIGORE PER I MUTUI A TASSO VARIABILE IN EROGAZIONE A TALE EPOCA. GLI IMMOBILI CONCESSI IN IPOTECA SONO LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS, NEL VICO SANTA BARBARA NN. 8/10 E PRECISAMENTE: - LOCALE ADIBITO AD UFFICIO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI CENTOSETTANTA (MQ. 170) COMPOSTO DA UN VANO UNICO, ANTIBAGNO E DUE BAGNI, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA, CON MELONI LUIGI E CON LA LOTTIZZAZIONE CORRAINE; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 1, COMPOSTO DA INGRESSO, CUCINA, PRANZO/ SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 4, COMPOSTO DI INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' ■■■■■ A PIU LATI. CON RIFERIMENTO AL QUADRO "A" SI PRECISA CHE: - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "CAPITALE" E' PARI AD EURO 154.937,07; - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "TOTALE" E' PARI A EURO 309.874,14.

Comunicazioni: Comunicazione n. 6189 del 16/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

2 - Nota di iscrizione:

nota del 29/12/2010 Reg. Part. 11008 Reg. Gen. 43641

A favore:

Contro

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO", rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 28/12/2010, repertorio n° 20585/10897.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18, consistenza 4 vani, categoria A/4, piano primo, vico Santa Barbara.

Note: LA BANCA, AI SENSI DELL'ART. 38 D.LGS. 385/93, CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UNA APERTURA DI CREDITO SINO ALLA CONCORRENZA MASSIMA DI COMPLESSIVI EURO 75.600,00 (SETTANTACINQUEMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO) UTILIZZABILE IN CONTO CORRENTE, AVENTE UNA DURATA NON INFERIORE A 18 (DICIOOTTO) MESI ED UN GIORNO E NON SUPERIORE AL 31 DICEMBRE 2017. IL PRESENTE CONTRATTO HA DURATA MASSIMA FINO AL GIORNO 31 DICEMBRE 2017 E CON DURATA MINIMA 18 (DICIOOTTO) MESI PIU' UN GIORNO; ALLA SCADENZA DEL TERMINE PERTANTO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE ED I SUOI AVENTI CAUSA IN VIA SOLIDALE TRA TUTTI, A RESTITUIRE IMMEDIATAMENTE ALLA BANCA L'INTERA SOMMA AD ESSA COMPLESSIVAMENTE DOVUTA O LA DIVERSA SOMMA COMPLESSIVAMENTE UTILIZZATA, FERMO RESTANDO, IN OGNI CASO, QUANTO PREVISTO DAL PRESENTE CONTRATTO IN CASO DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO. FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO AL COMMA PRECEDENTE, DECORSI 18 (DICIOOTTO) MESI ED UN GIORNO DALLA DATA ODIERNA, LA BANCA PUO', A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO CON IL SEMPLICE PREAVVISO DI 48 (QUARANTOTTO) ORE, PROCEDERE ALLA RIDUZIONE O ALLA REVOCA DELLE LINEE DI CREDITO RICHIEDENDO RISPETTIVAMENTE IL RIENTRO DEGLI UTILIZZI NEI LIMITI DELLE NUOVE LINEE DI CREDITO O IL RIMBORSO INTEGRALE DI QUANTO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE. FATTO SALVO QUANTO PREVISTO AI COMMI PRECEDENTI, L'IMPORTO DELLA LINEA DI CREDITO SI RIDURRA' GRADUALMENTE ED AUTOMATICAMENTE, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, SECONDO IL PIANO CONCORDATO FRA LE PARTI, IL QUALE FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO VIENE ALLEGATO AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA F) PER FORMARNE PARTE INTEGRALE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA

LETTURA PER ESPRESSA E CONCORDE DISPENSA AVUTANE DAI COMPARENTI. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA "BANCA", PER LE SOMME DI CUI ABBIA A RISULTARE DEBITRICE PER I PERIODI DELLA DURATA DEL DEBITO, L'INTERESSE NOMINALE ANNUO OTTENUTO MAGGIORANDO DI 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI LA MEDIA MENSILE DEL TASSO "EURIBOR" A 3 (TRE) MESI (OVVERO DI ANALOGA QUOTAZIONE CHE DOVESSE SOSTITUIRE L'"EURIBOR"), CON LIQUIDAZIONE TRIMESTRALE POSTICIPATA AL 31 MARZO - 30 GIUGNO - 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, INTERESSI CALCOLATI SECONDO I GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI, SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE. LA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 (TRE) MESI SARA' RILEVATA DALLA "BANCA" SULLA BASE DEL DATO PUBBLICATO DA " IL SOLE 24 ORE" BASE 365 (TRECENTO SESSANTACINQUE), O IN MANCANZA DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA E RELATIVA AL MESE PRECEDENTE AL MESE DI APPLICAZIONE. DETTO TASSO PERTANTO SARA' VARIABILE CON DECORRENZA INIZIO DI OGNI MESE E PER IL MESE IN CORSO E' PARI AL 4,12% (QUATTRO VIRGOLA DODICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO - VALORE ATTUALE PARAMETRO PARI ALL'1,12% (UNO VIRGOLA DODICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO -. TASSO EFFETTIVO ANNUO 4,12% (QUATTRO VIRGOLA DODICI PER CENTO) CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. E' FATTA SALVA L'ADOZIONE DI UN EVENTUALE DIVERSO PARAMETRO CONCORDATO CON LA BANCA AD INIZIATIVA E SU RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA PORTANTE LA VARIABILITA' DEL TASSO. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE MUTUATARIA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NELL'ALLEGATO CAPITOLATO, SARANNO CALCOLATI AL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO

DI 3 (TRE) PUNTI PERCENTUALI (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA) CON CONTEGGIO GIORNI 365/365. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA SOMMA DI EURO 151.200,00 (CENTOCINQUANTUNOMILADUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO). A NORMA DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD USO ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8, INTERNO N. 4, DI VICOLO SANTA BARBARA, COMPOSTO DA INGRESSO, ANDITO, SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA E BAGNO E DUE BALCONI. DETTO IMMOBILE CONFINA CON LA VIA PUBBLICA, CON LATRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI L'IPOTECA E CON LO STRADELLO INTERNO, SALVO ALTRI, E RISULTA DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 18 (DICOTTO), CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 4, RENDITA EURO 206,58.

Annotazioni: Annotazione presentata il 03/08/2017 Servizio di P.I. di CAGLIARI, Registro particolare n. 2586 Registro generale n. 22707. Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO.

2A - Nota di annotazione:

nota del 03/08/2017 Reg. Part. 2586 Reg. Gen. 22707

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 10/07/2017, repertorio n° 32584/19544.

Note: A PARZIALE MODIFICA DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO CON GARANZIA IPOTECARIA A ROGITO DEL PROFESSOR GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO, RICEVUTO IN DATA 28 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N. 20.585/10.897, REGISTRATO AD IGLESIAS IL 28 DICEMBRE 2010 AL N. 3968 SERIE 1T, INDICATO NELLA PREMESSA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, LE PARTI CONVENGONO, ESCLUDENDO ESPRESSAMENTE QUALUNQUE INTENTO NOVATIVO, LA PROROGA DEI TERMINI DI VALIDITA' E LA MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO DELLA LINEA DI CREDITO, SECONDO LE SEGUENTI MODALITA'. GLI ARTICOLI 1 E 4 DEL CITATO CONTRATTO A ROGITO DEL PROFESSOR GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO, VENGONO VARIATI COME SEGUE: - IN DEROGA A QUANTO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 1 E 4 DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO CON GARANZIA IPOTECARIA SUDDETTO, LA LINEA DI CREDITO PIU' VOLTE RICHIAMATA CONCESSA DALLA BANCA ALLA PARTE FINANZIATA, ORIGINARIAMENTE CONVENUTA CON SCADENZA AL 31 DICEMBRE 2017, DEVE INTENDERSI IN VIRTU' DEL PRESENTE ATTO PROROGATA CON VALIDITA' NON OLTRE ALLA SCADENZA MASSIMA DEL 30 GIUGNO 2023; IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE CHE AMMONTA AD EURO 31.000,00 E RAPPRESENTA ALTRESI' L'IMPORTO MASSIMO UTILIZZABILE ALLA DATA

ODIERNA DELLA LINEA DI CREDITO, VERRA' RIMBORSATO COME INDICATO NEL PIANO DI RIDUZIONE ALLEGATO AL CONTRATTO IN OGGETTO SOTTO LA LETTERA B), CHE ANNULLA E SOSTITUISCE IL PIANO DI RIDUZIONE ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "F" ALL'ORIGINARIO CONTRATTO PIU' VOLTE SOPRA RICHIAMATO. LE PARTI CONFERMANO LE CONDIZIONI ECONOMICHE ATTUALMENTE IN ESSERE, CHE DICHIARANO DI BEN CONOSCERE. LA PARTE FINANZIATA, INOLTRE, RINUNCIA FIN D'ORA A QUALUNQUE RICHIESTA DI RIPETIZIONE DELLE SOMME CORRISPOSTE ALLA BANCA, QUALI COMMISSIONI ED INTERESSI, ANCHE DI MORA, RELATIVI AGLI UTILIZZI DELLA LINEA DI CREDITO; PER QUANTO ATTIENE ALLE ULTERIORI CONDIZIONI CONTRATTUALI ED ECONOMICHE ALLEGATO SOTTO LE LETTERE C) E D), COPIA DEL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE AL QUALE AFFERISCE L'APERTURA DI CREDITO, NONCHE' IL DOCUMENTO DI SINTESI DELLO STESSO AI FINI DELLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA. LE PARTI INTERVENUTE DANNO ATTO CHE LE MODIFICHE SOPRA INDICATE NON IMPORTANO AD ALCUN TITOLO NOVAZIONE DEL RAPPORTO AI SENSI DELL'ART. 1231 DEL C.C., OLTRE CHE PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI, TRATTANDOSI, IN PARTICOLARE, DI MODIFICAZIONI ACCESSORIE DELLA OBBLIGAZIONE PRECEDENTE CHE LE PARTI, PER LORO ESPRESSA VOLONTA', NON INTENDONO ESTINGUERE. L'OPERAZIONE RESTERA' PERTANTO DISCIPLINATA, FATTO SALVO QUANTO SOPRA SPECIFICATO, SECONDO I PATTI ED ALLE CONDIZIONI TUTTE FISSATE NEL CONTRATTO, NONCHE' NEI RELATIVI ALLEGATI, CHE SI INTENDONO RICHIAMATI E FACENTI PARTE INTEGRANTE DI QUESTO STESSO ATTO; LE PARTI CONFERMANO INOLTRE L'ELEZIONE DI DOMICILIO GIA' FATTA; RESTANO ALTRESI' CONSEGUENTEMENTE CONFERMATE LE GARANZIE CHE ASSISTONO IL FINANZIAMENTO, IVI COMPRESA L'IPOTECA GIA' ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

DI CAGLIARI IN DATA 29 DICEMBRE 2010, A FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA.

La nota di trascrizione di seguito riportata relativa all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.
- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull'area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell'insieme a proprietà [REDACTED] per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 3 risulta essere: **Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 3 risultano essere:

2 - Nota di iscrizione:

nota del 29/12/2010 Reg. Part. 11008 Reg. Gen. 43641

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO", rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 28/12/2010, repertorio n° 20585/10897.

2A - Nota di annotazione:

nota del 03/08/2017 Reg. Part. 2586 Reg. Gen. 22707

Tipo di atto: "ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO", rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 10/07/2017, repertorio n° 32584/19544.

IMMOBILE 4

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 4, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 16, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

1 - Nota di iscrizione:

nota del 10/05/1991 Reg. Part. 1724 Reg. Gen.11402

A favore:**Contro:**

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO",
rogito notaio Dott. De Magistris Carlo Mario in Iglesias, del 08/05/1991,
repertorio n°12327.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16, vico Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17, vico Santa Barbara.

Note: Il Banco di Napoli – Istituto di Credito di Diritto Pubblico, Sezione Credito Fondiario, ha eletto domicilio presso la propria sede in Napoli, mentre la parte mutuatrice e il terzo datore d'ipoteca agli effetti dell' art. 43 del T.U. 16.7.1905 n. 646, hanno eletto domicilio presso il sindaco del Comune di Cagliari o chi per esso nella sede centrale del Municipio, La sezione di Credito Fondiario del Banco di Napoli ha concesso a titolo di mutuo, della durata di anni 10 (dieci) ai sensi delle vigenti disposizioni sul credito fondiario ai signori [REDACTED], che hanno dichiarato di accettare, indivisibilmente ed in solido, la somma di Lire 100.000.000 (centomilioni) all'interesse nella misura iniziale del 7 (sette) per cento semestrale. L'Istituto mutuante potrà rifiutare pagamenti che si volessero fare da terzi qualora da tali pagamenti derivasse surrogazione a favore di colui che intendesse farli. In tutti i casi di risoluzione del mutuo, i valori mutuati che ancora si trovassero presso l'Istituto mutuante saranno utilizzati per il pagamento dei debiti del mutuatario secondo l'ordine di imputazione stabilito nell'articolo 8 del capitolato, senza potersi dal mutuatario, eredi o aventi causa, delegare o cedere tali valori ad altri in qualsiasi modo per qualsiasi motivo. Inoltre, detti valori che potranno essere accantonati sull'importo del mutuo per qualsiasi motivo o causa, saranno considerati sempre di spettanza all'originario mutuatario, anche nella ipotesi di trasferimento a titolo particolare della proprietà ipotecata, per cui a lui e non ad altri saranno restituiti, dopo che saranno cessati i motivi dell'accantonamento, e sempre che l'Istituto mutuante non vanti alcuna ragione di credito, La parte mutuante si è obbligata, anche per i propri aventi causa, in solido, a restituire la somma mutuata di Lire 100.000.000 (centomilioni) in 10 (dieci) anni con metodo dell'ammortamento mediante.

Annotazioni: Annotazione presentata il 18/10/2007 Servizio di P.I. di CAGLIARI, Registro particolare n. 6226 Registro generale n. 41881. Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

2 - Nota di trascrizione:

nota del 12/05/1995 Reg. Part. 8264 Reg. Gen. 12519

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO”, rogito notaio Dott. Tamponi in Cagliari, del 19/04/1995, repertorio n°11072.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38, Particella 20, Subalterno 16, vani 4, vico Santa Barbara.

Foglio 38, Particella 20, Subalterno 17, vani 4, vico Santa Barbara.

N.C.T. del Comune di Carbonia, Foglio 38, Particella 891, Subalterno b, 317 mq.

Note: Gli immobili descritti nel quadro B sono costituiti da due appartamenti siti in Carbonia, vico Santa Barbara n° 8 distinti con i numeri interni due e tre, primo piano, 4 vani, distinti al N.C.E.U. al Foglio 38, Mappale 20, Sub. 16 e 17. E da un terreno sito in Carbonia – frazione di Bacu Abis, in comunione con la signora [REDACTED] per la quota di 1/3, di mq 317 circa distinto al N.C.T. Foglio 38, Mappale 891, già Mappale 19 Sub b.

Annotazioni: Annotazione presentata il 01/03/2001 Servizio di P.I. di CAGLIARI, Registro particolare n. 1313 Registro generale n. 7165. Tipo di atto: 0705 – CANCELLAZIONE.

3 - Nota di iscrizione:

nota del 30/11/2007 Reg. Part. 9174 Reg. Gen.47369

A favore:

Contro:

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 29/11/2007, repertorio n° 13559/5739.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16, consistenza 4,5 vani, categoria A4, interno 2, piano primo, via Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17, consistenza 4,5 vani, categoria A4, interno 3, piano primo, via Santa Barbara.

Note: L'EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE E' STATA MUTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. IL INTESA SANP AOLO S.P.A. ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN TORINO PIAZZA SAN CARLO N. 156, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART.2839 C.C. LE MENSILITA'

DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI INTERESSE AL SAGGIO DEL 0,575 % MENSILE, PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,9 % E DI UNA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE IN NUMERO DI 120, VENGONO DEFINITE IN EURO 1.387,12 (MILLETRECENTOOTT ANT ASETTE/DODICI) CIASCUNA.

L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: - AGLI INTERESSI, PER TUTTE LE RATE SCADUTE AL SAGGIO -AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA -DEL 6,9 % ANNUO. - AL COMPENSO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PATTUITA; - ALL'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE; - AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA; - AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE; - AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; - AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DEGLI INCENDI. DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI GARANZIA IN CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS E PIU' PRECISAMENTE: A) APPARTAMENTO ADIBITO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 2, COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA, PRANZO-SOGGIORNO, BAGNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 16(SEDICI), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. B) APPARTAMENTO ADIBITO AD

USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 3, COMPOSTO DA DUE CAMERE, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 17 (DICIASSETTE), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. SI PRECISA CHE IL SIGNOR MELI GIUSEPPE INTERVIENE QUALE ESERCENTE L'IMPRESA INDIVIDUALE ESERCITATA SOTTO LA DITTA OMONIMA CORRENTE IN CARBONIA, CORSO AMEDEO DI SAVOIA N. 38, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI CAGLIARI: MLE GPP 51E04 B745Z, ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE CON LA QUALIFICA DI PICCOLO IMPRENDITORE, ANNOTATA CON LA QUALIFICA DI IMPRESA ARTIGIANA, CON IL NUMERO REA CA-126097;

La nota di trascrizione di seguito riportata relativa all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.
- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull’area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell’insieme a proprietà per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all’interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l’atto di provenienza dell’immobile 4 risulta essere: Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell’immobile 4 risultano essere:

3 - Nota di iscrizione:

nota del 30/11/2007 Reg. Part. 9174 Reg. Gen.47369

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 29/11/2007, repertorio n° 13559/5739.

IMMOBILE 5

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 5, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 17, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

1 - Nota di iscrizione:

nota del 10/05/1991 Reg. Part. 1724 Reg. Gen.11402

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO", rogito notaio Dott. De Magistris Carlo Mario in Iglesias, del 08/05/1991, repertorio n°12327.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16, vico Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17, vico Santa Barbara.

Note: Il Banco di Napoli – Istituto di Credito di Diritto Pubblico, Sezione Credito Fondiario, ha eletto domicilio presso la propria sede in Napoli, mentre la parte mutuaria e il terzo datore d’ipoteca agli effetti dell’ art. 43 del T.U. 16.7.1905 n. 646, hanno eletto domicilio presso il sindaco del Comune di Cagliari o chi per esso nella sede centrale del Municipio, La sezione di Credito Fondiario del Banco di Napoli ha concesso a titolo di mutuo, della durata di anni 10 (dieci) ai sensi delle vigenti disposizioni sul credito fondiario ai signori [REDACTED], che hanno dichiarato di accettare, indivisibilmente ed in solido, la somma di Lire 100.000.000 (centomilioni) all’interesse nella misura iniziale del 7 (sette) per cento semestrale. L’Istituto mutuante potrà rifiutare pagamenti che si volessero fare da terzi qualora da tali pagamenti derivasse surrogazione a favore di colui che intendesse farli. In tutti i casi di risoluzione del mutuo, i valori mutuati che ancora si trovassero presso l’Istituto mutuante saranno utilizzati per il pagamento dei debiti del mutuario secondo l’ordine di imputazione stabilito nell’articolo 8 del capitolato, senza potersi dal mutuario, eredi o aventi causa, delegare o cedere tali valori ad altri in qualsiasi modo per qualsiasi motivo. Inoltre, detti valori che potranno essere accantonati sull’importo del mutuo per qualsiasi motivo o causa, saranno considerati sempre di spettanza all’originario mutuario, anche nella ipotesi di trasferimento a titolo particolare della proprietà ipotecata, per cui a lui e non ad altri saranno restituiti, dopo che saranno cessati i motivi dell’accantonamento, e sempre che l’Istituto mutuante non vanti alcuna ragione di credito, La parte mutuante si è obbligata, anche per i propri aventi causa, in solido, a restituire la somma mutuata di Lire 100.000.000 (centomilioni) in 10 (dieci) anni con metodo dell’ammortamento mediante.

Annotazioni: Annotazione presentata il 18/10/2007 Servizio di P.I. di CAGLIARI, Registro particolare n. 6226 Registro generale n. 41881. Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

2 - Nota di trascrizione:

nota del 12/05/1995 Reg. Part. 8264 Reg. Gen. 12519

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO”, rogito notaio Dott. Tamponi in Cagliari, del 19/04/1995, repertorio n°11072.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38, Particella 20, Subalterno 16, vani 4, vico Santa Barbara.

Foglio 38, Particella 20, Subalterno 17, vani 4, vico Santa Barbara.

N.C.T. del Comune di Carbonia, Foglio 38, Particella 891, Subalterno b, 317 mq.

Note: Gli immobili descritti nel quadro B sono costituiti da due appartamenti siti in Carbonia, vico Santa Barbara n° 8 distinti con i numeri interni due e tre, primo piano, 4 vani, distinti al N.C.E.U. al Foglio 38, Mappale 20, Sub. 16 e 17. E da un terreno sito in Carbonia – frazione di Bacu Abis, in comunione con la signora [REDACTED] per la quota di 1/3, di mq 317 circa distinto al N.C.T. Foglio 38, Mappale 891, già Mappale 19 Sub b.

Annotazioni: Annotazione presentata il 01/03/2001 Servizio di P.I. di CAGLIARI, Registro particolare n. 1313 Registro generale n. 7165. Tipo di atto: 0705 – CANCELLAZIONE.

3 - Nota di iscrizione:

nota del 30/11/2007 Reg. Part. 9174 Reg. Gen.47369

A favore:

Contro:

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO", rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 29/11/2007, repertorio n° 13559/5739.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 16, consistenza 4,5 vani, categoria A4, interno 2, piano primo, via Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 17, consistenza 4,5 vani, categoria A4, interno 3, piano primo, via Santa Barbara.

Note: L'EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE E' STATA MUTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. IL INTESA SANP AOLO S.P.A. ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN TORINO PIAZZA SAN CARLO N. 156, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART.2839 C.C. LE MENSILITA'

DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI INTERESSE AL SAGGIO DEL 0,575 % MENSILE, PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,9 % E DI UNA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE IN NUMERO DI 120, VENGONO DEFINITE IN EURO 1.387,12 (MILLETRECENTOOTT ANT ASETTE/DODICI) CIASCUNA.

L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: - AGLI INTERESSI, PER TUTTE LE RATE SCADUTE AL SAGGIO -AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA -DEL 6,9 % ANNUO. - AL COMPENSO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PATTUITA; - ALL'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE; - AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA; - AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE; - AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; - AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DEGLI INCENDI. DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI GARANZIA IN CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS E PIU' PRECISAMENTE: A) APPARTAMENTO ADIBITO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 2, COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA, PRANZO-SOGGIORNO, BAGNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 16(SEDICI), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. B) APPARTAMENTO ADIBITO AD

USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 8 DI VICO SANTA BARBARA, INTERNO 3, COMPOSTO DA DUE CAMERE, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO E ANDITO. DETTA UNITA' IMMOBILIARE CONFINA CON LA DETTA VIA E CON ALTRA PROPRIETA' DEI CONCEDENTI, PER PIU' E RISULTA DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARBONIA AL FOGLIO 38 (TRENTOTTO), PARTICELLA 20 (VENTI), SUBALTERNO 17 (DICIASSETTE), CATEGORIA A/4, CLASSE PRIMA, VANI 4,5, RENDITA EURO 232,41. SI PRECISA CHE IL SIGNOR MELI GIUSEPPE INTERVIENE QUALE ESERCENTE L'IMPRESA INDIVIDUALE ESERCITATA SOTTO LA DITTA OMONIMA CORRENTE IN CARBONIA, CORSO AMEDEO DI SAVOIA N. 38, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI CAGLIARI: [REDACTED], ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE CON LA QUALIFICA DI PICCOLO IMPRENDITORE, ANNOTATA CON LA QUALIFICA DI IMPRESA ARTIGIANA, CON IL NUMERO REA CA-126097;

La nota di trascrizione di seguito riportata relativa all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.
- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull’area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell’insieme a proprietà Corrairie – Montagna per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all’interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l’atto di provenienza dell’immobile 5 risulta essere: Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell’immobile 5 risultano essere:

3 - Nota di iscrizione:

nota del 30/11/2007 Reg. Part. 9174 Reg. Gen.47369

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 29/11/2007, repertorio n° 13559/5739.

IMMOBILE 6

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 6, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 12, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 08/04/1997.

1 - Nota di iscrizione:

nota del 13/05/2000 Reg. Part. 2449 Reg. Gen. 13377

A favore:**Contro:**

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO", rogito notaio Dott. Luciano Alberto in Senorbì, del 12/05/2000, repertorio n° 23344.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12, consistenza 6 vani, categoria A/10, vico Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15, consistenza 4,5 vani, categoria A/4, vico Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18, consistenza 4 vani, categoria A/4, vico Santa Barbara.

Note: IL MUTUO È CONCESSO AI SENSI DEGLI ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA

SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 10 MEDIANTE MENSILITA' COMPRENDENTI CAPITALE ED INTERESSI. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,600%, SINO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE A PARTIRE DAL PRIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO A QUELLO DI RILASCIO DELLA SOMMA; TASSO VALIDO ANCHE PER IL CALCOLO DELLE EVENTUALI QUOTE DI RIMBORSO DI CAPITALE IN DETTO PERIODO. SU SCELTA DEL MUTUATARIO, EFFETTUATA CON PREAVVISO DI ALMENO QUARANTA GIORNI LAVORATIVI RISPETTO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE CITATO IN CONTRATTO E PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, SI APPLICHERA': - IL TASSO FISSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE PARI AD 1/12 DEL "TASSO SWAP EURO 5 ANNI", MAGGIORATO DI 1/12 DI PUNTI 1,40 (UNO VIRGOLA QUARANTA) ANNUI. PER TALE TASSO (DETTO COMUNEMENTE I.R.S.) SI INTENDE IL TASSO SWAP A 5 ANNI DELL'EURO CONTRO TASSO EURIBOR A SEI MESI, QUOTAZIONE MID MARKET, RILEVATO SUL CIRCUITO TELERATE ALLA PAGINA 42281 (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) RILEVATO IL QUARTULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL CITATO TRENTASEIESIMO MESE. SE IL DATO SUDDETTO NON FOSSE RILEVABILE NEL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZULTIMO O IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. QUALORA NON SIA POSSIBILE RILEVARE IL TASSO SWAP COME SOPRA INDICATO, TALE TASSO SARA' DETERMINATO RICHIEDENDO A CINQUE PRIMARIE ISTITUZIONI FINANZIARIE DI QUOTARE IL TASSO COME SOPRA SPECIFICATO, ESCLUDENDO DALLE CINQUE QUOTAZIONI LA MAGGIORE E LA MINORE E CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DELLE RESTANTI TRE. IN TAL CASO LA RATA DI

AMMORTAMENTO COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE E DI QUOTA INTERESSI, SARA' RICALCOLATA SULLA BASE DEL TASSO FISSO COME SOPRA RIDETERMINATO PER I RESIDUI MESI DI AMORTAMENTO E PER IL RESIDUO DEBITO. OPPURE: IL TASSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI A 1/12 DI PUNTI 1,40 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI, RILEVATO A CURA DELLO FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA=VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL TRIMESTRE DI APPLICAZIONE E DIVISO PER 90. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO TRIMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. IN TAL CASO L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, NELL'AMBITO DI CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE CON I CRITERI SPECIFICATI NEL PUNTO 4.3) DEL CONTRATTO. NEL CASO IL MUTUATARIO NON DOVESSE FAR PERVENIRE LA SCELTA SUL TIPO DI TASSO DA UTILIZZARE PER

LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, RESTA CONVENUTO CHE LO STESSO PROSEGUIRA' AL TASSO VARIABILE COME SOPRA PARAMETRATO. QUALORA, PER CAUSE CHE INFLUENZANO IL MERCATO IN GENERALE O PER PROVVEDIMENTI DELLE AUTORITA' CREDITIZIE, O PER QUALSIASI CAUSA, ALLA DATA SOPRA INDICATA I PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE E/O LA METODOLOGIA DI RILEVAZIONE DEGLI STESSI, STABILITI PER I MUTUI A TASSO VARIABILE OFFERTI DALLA BANCA, RISULTASSERO DIVERSI DA QUELLI APPENA RIPORTATI, LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO SARA' REGOLATA SECONDO QUANTO IN VIGORE PER I MUTUI A TASSO VARIABILE IN EROGAZIONE A TALE EPOCA. GLI IMMOBILI CONCESSI IN IPOTECA SONO LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS, NEL VICO SANTA BARBARA NN. 8/10 E PRECISAMENTE: - LOCALE ADIBITO AD UFFICIO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI CENTOSETTANTA (MQ. 170) COMPOSTO DA UN VANO UNICO, ANTIBAGNO E DUE BAGNI, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA, CON MELONI LUIGI E CON LA LOTTIZZAZIONE CORRAINE; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 1, COMPOSTO DA INGRESSO, CUCINA, PRANZO/ SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 4, COMPOSTO DI INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' ■■■■■ A PIU LATI. CON RIFERIMENTO AL QUADRO "A" SI PRECISA CHE: - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "CAPITALE" E' PARI AD EURO 154.937,07; - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "TOTALE" E' PARI A EURO 309.874,14.

Comunicazioni: Comunicazione n. 6189 del 16/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

La nota di trascrizione di seguito riportata relativa all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.

- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull'area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell'insieme a proprietà [REDACTED] per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 6 risulta essere: **Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 6. Lo scrivente non ha effettuato ispezioni sulla originaria particella censita al N.C.E.U. che identifica l'immobile nell'atto di provenienza, in periodo antecedente alle modificazioni intercorse.

IMMOBILE 7

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 7, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 11, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU) Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

1 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

A favore:

Contro:

Tipo di atto: "VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", rogito Ufficiale Giudiziario, sede in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n° 7117.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 14, consistenza 6 vani, categoria A/4, piano terra, vicolo Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3, consistenza 152 mq, categoria C/1, piano terra, vicolo III Monteponi.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 11, consistenza 70 mq, categoria C/3, piano terra, vicolo Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 10, consistenza 210 mq, categoria C/2, piano terra, vicolo Santa Barbara.

La nota di trascrizione di seguito riportata relativa all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.
- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull'area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell'insieme a proprietà [REDACTED] per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 7 risulta essere: **Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 7 risultano essere:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

Tipo di atto: “VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, rogito Ufficiale Giudiziario, sede in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n° 7117.

IMMOBILE 8

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 8, non è stato raccolto alcun risultato a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, sub. 4, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 29/09/1999.

La nota di trascrizione di seguito riportata, per quanto riguarda l'immobile in oggetto, è stata reperita dall'analisi eseguita a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per i singoli soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita, "[REDACTED]":

1 - Nota di trascrizione:

nota del 07/02/1989 Reg. Part. 2884 Reg. Gen. 3664

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 26/01/1989

Oggetto: Terreno edificabile nella frazione di Bacu Abis con diretto accesso sia pedonale che per autoveicoli dalla piazza Santa Barbara attraverso lo stradello privato attualmente esistente, censito a partita 7.531, foglio 38 mappale 891 già mappale 19 Sub. 8 di are 3.17 senza reddito. Confina a stessi venditori per più lati, stessi acquirenti.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 8 risulta essere: **Trascrizione del 26/01/1989 - Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315.**

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 8. Lo scrivente non ha effettuato ispezioni sulla originaria particella censita al N.C.T. che identifica l'immobile nell'atto di provenienza, in periodo antecedente all'edificazione.

IMMOBILE 9

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 9, non è stato raccolto alcun risultato a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 20, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

La nota di trascrizione di seguito riportata, per quanto riguarda l'immobile in oggetto, è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.

- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull'area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell'insieme a proprietà [REDACTED] per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 9 risulta essere: **Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 9. Lo scrivente non ha effettuato ispezioni sulla originaria particella censita al N.C.E.U. che identifica l'immobile nell'atto di provenienza, in periodo antecedente all'edificazione.

IMMOBILE 10

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 10, non è stato raccolto alcun risultato. a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 19, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

La nota di trascrizione di seguito riportata, per quanto riguarda l'immobile in oggetto, è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.

- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull'area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell'insieme a proprietà [REDACTED] per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 10 risulta essere: **Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 10. Lo scrivente non ha effettuato ispezioni sulla originaria particella censita al N.C.E.U. che identifica l'immobile nell'atto di provenienza, in periodo antecedente all'edificazione.

IMMOBILE 11

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 11, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, sub. 2, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 29/09/1999.

1 - Nota di iscrizione:

nota del 09/03/2015 Reg. Part. 752 Reg. Gen. 6587

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: "IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO", da Equitalia Centro S.P.A., sede in Firenze, con Atto del 09/03/2015, repertorio n° 2017/2515.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia, Foglio 38 Particella 4479 Subalterno 2, consistenza 9,0 vani, categoria A3.

Note: COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 02576201400000809000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03112014 NUMERO DI RUOLO: 150290, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: RL2 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 02102006 NUMERO DI RUOLO: 552, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08112012 NUMERO DI RUOLO: 152, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12032013 NUMERO DI RUOLO: 250048, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122012 NUMERO DI RUOLO:

250151, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05022013 NUMERO DI RUOLO: 250019, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122013 NUMERO DI RUOLO: 250233, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWF , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28042014 NUMERO DI RUOLO: 25, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122006 NUMERO DI RUOLO: 1953, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15122009 NUMERO DI RUOLO: 331, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032010 NUMERO DI RUOLO: 756, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 03062010 NUMERO DI RUOLO: 1110, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19072010 NUMERO DI RUOLO: 1754, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 48, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122010 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24042012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 170100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052014 NUMERO DI RUOLO: 40, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 ,

TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 19022009 NUMERO DI RUOLO: 3351, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 15062010 NUMERO DI RUOLO: 2115, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 18012011 NUMERO DI RUOLO: 2251, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 18012011 NUMERO DI RUOLO: 1742, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 23012012 NUMERO DI RUOLO: 3028, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2055, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 07052013 NUMERO DI RUOLO: 861, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2075, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 29102008 NUMERO DI RUOLO: 1671, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 17928, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 21122010 NUMERO DI RUOLO: 2127, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCAN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07032013

La nota di trascrizione di seguito riportata, per quanto riguarda l'immobile in oggetto, è stata reperita dall'analisi eseguita a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per i singoli soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita, “”:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 07/02/1989 Reg. Part. 2884 Reg. Gen. 3664

A favore: 




Contro:

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 26/01/1989

Oggetto: Terreno edificabile nella frazione di Bacu Abis con diretto accesso sia pedonale che per autoveicoli dalla piazza Santa Barbara attraverso lo stradello privato attualmente esistente, censito a partita 7.531, foglio 38 mappale 891 già mappale 19 Sub. 8 di are 3.17 senza reddito. Confina a stessi venditori per più lati, stessi acquirenti.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza dell'immobile 11 risulta essere: Trascrizione del 26/01/1989 - Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315.**

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 11 risultano essere:

1 - Nota di iscrizione:

nota del 09/03/2015 Reg. Part. 752 Reg. Gen. 6587

Tipo di atto: “IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO”, da Equitalia Centro S.P.A., sede in Firenze, con Atto del 09/03/2015, repertorio n° 2017/2515.

IMMOBILE 12

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 12, non è stato raccolto alcun risultato non è stato raccolto alcun risultato a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, sub. 1, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 29/09/1999.

La nota di trascrizione di seguito riportata, per quanto riguarda l'immobile in oggetto, è stata reperita dall'analisi eseguita a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per i singoli soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita, "[REDACTED]":

1 - Nota di trascrizione:

nota del 07/02/1989 Reg. Part. 2884 Reg. Gen. 3664

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 26/01/1989

Oggetto: Terreno edificabile nella frazione di Bacu Abis con diretto accesso sia pedonale che per autoveicoli dalla piazza Santa Barbara attraverso lo stradello privato attualmente esistente, censito a partita 7.531, foglio 38 mappale 891 già mappale 19 Sub. 8 di are 3.17 senza reddito. Confina a stessi venditori per più lati, stessi acquirenti.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 12 risulta essere: **Trascrizione del 26/01/1989 - Atto n° 12.293 Rep. n° 292.315.**

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 12. Lo scrivente non ha effettuato ispezioni sulla originaria particella censita al N.C.T. che identifica l'immobile nell'atto di provenienza, in periodo antecedente all'edificazione.

IMMOBILE 13

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 13, non è stato raccolto alcun risultato a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 9 graffato al sub. 14, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

La nota di trascrizione di seguito riportata, per quanto riguarda l'immobile in oggetto, è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.

- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull'area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell'insieme a proprietà [REDACTED] per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza dell'immobile 13 risulta essere: Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

A seguito della segnalazione effettuata allo scrivente da parte della Curatela, successivamente al primo deposito della presente relazione di perizia, si evidenzia il fatto che l'immobile 13, risulta menzionato tra i beni inclusi nell'atto di pignoramento del 14/12/2015, repertorio n°7117. L'immobile 13, infatti, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 9 graffato al sub. 14, e proprio il sub. 14 viene menzionato nell'atto in questione. Lo scrivente, a tale proposito, sottolinea il fatto che eseguendo l'interrogazione per l'immobile 13, sia sul sub. 9 che sul sub 14, non viene reperita alcuna trascrizione pregiudizievole per tali identificativi, come meglio analizzabile nell'Allegato F.13 presente all'interno del più ampio Allegato F – Ispezioni ipotecarie, nel quale si riporta l'esito negativo di tali interrogazioni. Tutto ciò è dovuto da un evidente disallineamento dei dati all'interno del database che racchiude tutte le trascrizioni pregiudizievoli. Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene opportuno riportare di seguito la nota di trascrizione che grava sull'immobile 13, consultabile inoltre all'interno dell'Allegato F.33 del già menzionato Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

1 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO TRA ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, ufficiale giudiziario in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n°7117.

Oggetto: Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 14, Categoria A/4, consistenza 6,0 vani.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 4578, Subalterno 3, Categoria C/1, consistenza 152 mq.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 11, Categoria C/3, consistenza 70 mq.

Comune di Carbonia, immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 20, Subalterno 10, Categoria C/2, consistenza 210 mq.

IMMOBILE 14

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 14, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 15, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

1 - Nota di iscrizione:

nota del 13/05/2000 Reg. Part. 2449 Reg. Gen. 13377

A favore:**Contro:**

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO", rogito notaio Dott. Luciano Alberto in Senorbi, del 12/05/2000, repertorio n° 23344.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 12, consistenza 6 vani, categoria A/10, vico Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 15, consistenza 4,5 vani, categoria A/4, vico Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 18, consistenza 4 vani, categoria A/4, vico Santa Barbara.

Note: IL MUTUO È CONCESSO AI SENSI DEGLI ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 10 MEDIANTE MENSILITA' COMPRENDENTI CAPITALE ED INTERESSI. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,600%, SINO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE A PARTIRE DAL PRIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO A QUELLO DI RILASCIO DELLA SOMMA; TASSO VALIDO ANCHE PER IL CALCOLO DELLE EVENTUALI QUOTE DI RIMBORSO DI CAPITALE IN DETTO PERIODO. SU SCELTA DEL MUTUATARIO, EFFETTUATA CON PREAVVISO DI ALMENO QUARANTA GIORNI LAVORATIVI RISPETTO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE CITATO IN CONTRATTO E PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, SI APPLICHERA': - IL TASSO FISSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE PARI AD 1/12 DEL "TASSO SWAP EURO 5 ANNI", MAGGIORATO DI 1/12 DI PUNTI 1,40 (UNO VIRGOLA QUARANTA) ANNUI. PER TALE TASSO (DETTO COMUNEMENTE I.R.S.) SI INTENDE IL TASSO SWAP A 5 ANNI DELL'EURO CONTRO TASSO EURIBOR A SEI MESI, QUOTAZIONE MID MARKET, RILEVATO SUL CIRCUITO TELERATE ALLA PAGINA 42281 (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) RILEVATO IL QUARTULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL CITATO TRENTASEIESIMO MESE. SE IL DATO SUDDETTO NON FOSSE RILEVABILE NEL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZULTIMO O IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. QUALORA NON SIA POSSIBILE RILEVARE IL TASSO SWAP COME SOPRA INDICATO, TALE TASSO SARA' DETERMINATO RICHIEDENDO A CINQUE PRIMARIE ISTITUZIONI FINANZIARIE DI QUOTARE IL TASSO COME SOPRA

SPECIFICATO, ESCLUDENDO DALLE CINQUE QUOTAZIONI LA MAGGIORE E LA MINORE E CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DELLE RESTANTI TRE. IN TAL CASO LA RATA DI AMMORTAMENTO COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE E DI QUOTA INTERESSI, SARA' RICALCOLATA SULLA BASE DEL TASSO FISSO COME SOPRA RIDETERMINATO PER I RESIDUI MESI DI AMORTAMENTO E PER IL RESIDUO DEBITO. OPPURE: IL TASSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI A 1/12 DI PUNTI 1,40 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI, RILEVATO A CURA DELLO FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN TRIMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA=VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL TRIMESTRE DI APPLICAZIONE E DIVISO PER 90. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO TRIMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. IN TAL CASO L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, NELL'AMBITO DI CIASCUN TRIMESTRE DI

APPLICAZIONE CON I CRITERI SPECIFICATI NEL PUNTO 4.3) DEL CONTRATTO. NEL CASO IL MUTUATARIO NON DOVESSE FAR PERVENIRE LA SCELTA SUL TIPO DI TASSO DA UTILIZZARE PER LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, RESTA CONVENUTO CHE LO STESSO PROSEGUIRA' AL TASSO VARIABILE COME SOPRA PARAMETRATO. QUALORA, PER CAUSE CHE INFLUENZANO IL MERCATO IN GENERALE O PER PROVVEDIMENTI DELLE AUTORITA' CREDITIZIE, O PER QUALSIASI CAUSA, ALLA DATA SOPRA INDICATA I PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE E/O LA METODOLOGIA DI RILEVAZIONE DEGLI STESSI, STABILITI PER I MUTUI A TASSO VARIABILE OFFERTI DALLA BANCA, RISULTASSERO DIVERSI DA QUELLI APPENA RIPORTATI, LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO SARA' REGOLATA SECONDO QUANTO IN VIGORE PER I MUTUI A TASSO VARIABILE IN EROGAZIONE A TALE EPOCA. GLI IMMOBILI CONCESSI IN IPOTECA SONO LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE BACU ABIS, NEL VICO SANTA BARBARA NN. 8/10 E PRECISAMENTE: - LOCALE ADIBITO AD UFFICIO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI CENTOSETTANTA (MQ. 170) COMPOSTO DA UN VANO UNICO, ANTIBAGNO E DUE BAGNI, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA, CON MELONI LUIGI E CON LA LOTTIZZAZIONE CORRAINE; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 1, COMPOSTO DA INGRESSO, CUCINA, PRANZO/ SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI; - APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, INTERNO 4, COMPOSTO DI INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO E BAGNO, CONFINANTE CON VICO SANTA BARBARA E PROPRIETA' MELI A PIU LATI. CON RIFERIMENTO AL QUADRO "A" SI PRECISA CHE: - L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "CAPITALE" E' PARI AD EURO 154.937,07; - L'IMPORTO INDICATO

NEL RIQUADRO "TOTALE" E' PARI A EURO 309.874,14.

Comunicazioni: Comunicazione n. 6189 del 16/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

La nota di trascrizione di seguito riportata relativa all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.

- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull'area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell'insieme a proprietà [REDACTED] per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 14 risulta essere: **Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 14. Lo scrivente non ha effettuato ispezioni sulla originaria particella censita al N.C.E.U. che identifica l'immobile nell'atto di provenienza, in periodo antecedente all'edificazione.

IMMOBILE 15

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 15, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, sub. 10, ubicato in via Officina Elettrica, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 25/09/1987.

1 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

A favore:

Contro:

Tipo di atto: "VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", rogito Ufficiale Giudiziario, sede in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n° 7117.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia:

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 14, consistenza 6 vani, categoria A/4, piano terra, vicolo Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3, consistenza 152 mq, categoria C/1, piano terra, vicolo III Monteponi.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 11, consistenza 70 mq, categoria C/3, piano terra, vicolo Santa Barbara.

Foglio 38 Particella 20 Subalterno 10, consistenza 210 mq, categoria C/2, piano terra, vicolo Santa Barbara.

La nota di trascrizione di seguito riportata relativa all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto è stata reperita dall'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 20/12/1978

Conservatoria dei R.R.I.I. Cagliari – casella n° 19,153 Art. 15.687

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, del 07/12/1978, n° 9.516 – Repertorio n° 246.347

Oggetto:

- a) Porzione di fabbricato a piano terreno descritta nel N.C.E.U. a partita 569, foglio 38, mappale 20, sub. 3 – vico Santa Barbara – piano terreno – Cat. A/4 – Classe prima – vani sei e mezzo.
- b) Locale a piano terreno ad uso magazzino edificato sull'area descritta a foglio 38, mappale 20, sub. A. È stato censito nel N.C.E.U. di Cagliari il 24 giugno 1974 al n° 264. Il tutto confina nell'insieme a proprietà [REDACTED] per tutti i lati. Gli immobili sopra descritti godono di servitù attiva di passaggio, sia pedonale che con autoveicoli, della larghezza di ml. 8,00 attraverso limitrofo mappale 19, foglio 38.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza** dell'immobile 15 risulta essere: **Atto n° 9.516 del 07/12/1978 - Rep. n° 246.347.**

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 15 risultano essere:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

Tipo di atto: “VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, rogito Ufficiale Giudiziario, sede in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n° 7117.

IMMOBILE 16

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 16, non è stato raccolto alcun risultato a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4578, sub. 2, ubicato in via Monteponi, Frazione di Bacu Abis, Carbonia (SU). Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 07/06/2004.

L'atto di provenienza dell'immobile 1 è stato reperito durante l'accesso agli atti effettuata dallo scrivente presso l'U.T. del Comune di Carbonia e risulta essere: **Denuncia di successione del 27/06/1975**. Di seguito i dettagli:

Denuncia di successione del 27/06/1975 n° 1091/4**A favore:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: Denuncia di successione del 27/06/1975 registrata al n° 1091/4 – n° 60 d'ordine del Volume n° 475 – n° 76, Vol. 492 delle altre denunce precedenti o successive.

Oggetto:

- c) Fabbricato in Bacu Abis (Carbonia) composto da 4 vani al piano terra di cui 2 adibiti a magazzino e 2 a negozio di vendita e 4 vani di abitazione sul piano elevato. Il tutto non ancora censito in catasto. Edificato su terreno di cui alla partita 1210, foglio 38, mappale 208 di aree 1.05, pervenuto al defunto per atto registrato a Iglesias il 05/10/1961, n° 360, volume 227.
- d) Immobile in Comune di Cagliari partita 11958, foglio 18, mappale 3106, Sub. 9 di vani 6,5 categoria A/2.

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 16.

IMMOBILE 17

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 17, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 5, Particella 905, sub. 1, ubicato in via Pitagora, Frazione di Cortoghiana, Carbonia (SU).

Si precisa che tali identificativi risultano in capo all'immobile in oggetto dalla data del 11/06/1992.

2 - Nota di iscrizione:

nota del 08/11/1991 Reg. Part. 4110 Reg. Gen. 25268

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO" rogito notaio Dott. Loriga Vittorio in Cagliari, del 05/11/1991, repertorio n° 267870/16710.

Oggetto:

N.C.E.U. del Comune di Carbonia (Frazione Cortoghiana, Via Victor Hugo):

Foglio 5, Particella 824, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 825, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 828, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 875, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 876, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 877, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 878, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 879, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 880, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 881, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 882, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 883, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 884, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 885, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 886, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 889, Subalterno 1
Foglio 5, Particella 890, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 891, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 892, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 905, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 906, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 907, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 908, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 909, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 925, Subalterni 2, 3, 4 e 5
Foglio 5, Particella 975, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 976, Subalterni 1 e 2
Foglio 5, Particella 980, Subalterni 1 e 2

Note: A maggiore e più precisa identificazione le cinquantasette case oggetto dell'ipoteca con le relative aree scoperte annesse, risultano graficamente rappresentate con conterminazione in colore rosso nei due planimetrici allegati al rogito sotto la lettera "C" e "D". la società "[REDACTED]" è iscritta al numero 7287 del registro delle società presso il Tribunale di Cagliari.

C) [REDACTED]
[REDACTED]

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 01/10/1993 Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro particolare n. 3233 Registro generale n. 22077. Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO. Nota disponibile con dati parziali.

ANNOTAZIONE presentata il 01/10/1993 Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro particolare n. 3234 Registro generale n. 22078. Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Nota disponibile con dati parziali.

ANNOTAZIONE presentata il 30/04/1999 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 1895 Registro generale n. 11960. Tipo di atto: 0800 - ATTO DI RINEGOZIAZIONE.

ANNOTAZIONE presentata il 25/07/2001 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 3972 Registro generale n. 27716. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2002 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 429 Registro generale n. 3536. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2002 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 430 Registro generale n. 3537. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2002 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 431 Registro generale n. 3538. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2002 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 432 Registro generale n. 3539. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 24/10/2003 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 6890 Registro generale n. 39381. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2005 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 191 Registro generale n. 1067. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 13/07/2009 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 2597 Registro generale n. 21917. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

Comunicazioni:

Comunicazione n. 3808 del 15/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 16/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 4515 del 10/10/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 10/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 2623 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/06/2012.

Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento):

ISCRIZIONE presentata il 14/10/2011 Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro particolare n. 5429 Registro generale n. 30457. Tipo di atto: 0670 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

2 - Nota di trascrizione:

nota del 17/01/1996 Reg. Part. 1086 Reg. Gen. 1414

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: "ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA", rogito notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro, del 18/12/1995, repertorio n°1844.

Oggetto: N.C.E.U. del Comune di Carbonia, Foglio 5, Particella 905, Subalterno 1, piano seminterrato, piano terra e piano primo, Via Victor Hugo.

3 - Nota di iscrizione:

nota del 23/10/2008 Reg. Part. 6591 Reg. Gen. 35845

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO”, rogito notaio Dott. Vittorio Loriga in Cagliari, del 05/11/1991, repertorio n°267870.

Oggetto:

N.C.E.U. del Comune di Carbonia (Frazione Cortoghiana, Via Victor Hugo):

Foglio 5, Particella 824, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 825, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 828, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 875, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 876, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 877, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 878, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 879, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 880, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 881, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 882, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 883, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 884, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 885, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 886, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 889, Subalterno 1

Foglio 5, Particella 890, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 891, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 892, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 905, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 906, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 907, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 908, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 909, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 925, Subalterni 2, 3, 4 e 5

Foglio 5, Particella 975, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 976, Subalterni 1 e 2

Foglio 5, Particella 980, Subalterni 1 e 2

Note: COPIA DEL ROGITO CUI SI FA RIFERIMENTO TROVASI DEPOSITATA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA CON LA FORMALITA' DELL'8 NOVEMBRE 1991 CASELLA 25268 ARTICOLO 4110. LA PRESENTE E' IN RIPETIZIONE IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE E' STATA ISCRITTA IPOTECA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO "B" PER LA PIENA PROPRIETA' ANZICHE' PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 13/07/2009 Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro particolare n. 2598 Registro generale n. 21918. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2015 Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro particolare n. 1590 Registro generale n. 18375. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2015 Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro particolare n. 1591 Registro generale n. 18376. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

4 - Nota di trascrizione:

nota del 03/07/2015 Reg. Part. 13331 Reg. Gen. 16972

A favore:

[REDACTED]

Contro:

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO” rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 18/06/2015, repertorio n°28876/16933.

Oggetto: Comune di Carbonia, via Pitagora:

N.C.E.U. Foglio 5, Particella 905, Subalterno 1, 8 vani, piano seminterrato, piano terra e piano primo.

N.C.T. Foglio 5, Particella 905.

Note: PREMESSO CHE: - CON ATTO A ROGITO DEL DOTTOR VITTORIO LORIGA, NOTAIO IN CAGLIARI, RICEVUTO IN DATA 16 MARZO 1988, REPERTORIO N. 166.620/10.618, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 5 APRILE 1988 AL N. 2324 E TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 23 GIUGNO 1988 A CASELLA 15427, ARTICOLO 10578, CUI HANNO FATTO SEGUITO L'ATTO INTEGRATIVO E DI RETTIFICA A ROGITO DELLO STESSO NOTAIO VITTORIO LORIGA, RICEVUTO IN DATA 13 APRILE 1990, REPERTORIO N. 225.115/14.365, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 MAGGIO 1990 AL N. 3155 E PUBBLICATO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 14 MAGGIO 1990 A CASELLA 12897, ARTICOLO 9230, E ULTERIORE ATTO DI RETTIFICA A ROGITO DELLO STESSO NOTAIO RICEVUTO IN DATA 17 OTTOBRE 1990, REPERTORIO N. 239.858/15.120, DEBITAMENTE REGISTRATO, E PUBBLICATO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 6 NOVEMBRE 1990, A CASELLA 28514, ARTICOLO 19684, IL COMUNE DI CARBONIA, POSSESSORE A SEGUITO DI OCCUPAZIONE DI URGENZA, CON PIANO D'ESPROPRIO NON FORMALIZZATO CON ATTO PUBBLICO, HA CONCESSO ALLA SOCIETA' " [REDACTED] " IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 99, RINNOVABILE PER UN EGUAL PERIODO DI TEMPO, SULLE APPRESSO DESCRITTE AREE IN COMUNE DI

CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, ALLORA DISTINTE NEL CATASTO DEI TERRENI DI CARBONIA AL FOGLIO 5, MAPPALI 975, 976, 825, 824, 878, 879, 876, 875, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 889, 890, 891, 892 E 877 PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 12.664 E AL FOGLIO 5, MAPPALI 2/BC, 484/B, 2/BD, 484/ C, 2/BE, 2/BF, 909/A, 830, 981, 829/A, 977 (EX 409/AB), 879 (EX 828/B), 828/A, 979 (EX 827/B) PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 4.375; - CON ATTO A ROGITO DEL DOTTOR VITTORIO LORIGA, NOTAIO IN CAGLIARI, RICEVUTO IN DATA 16 MAGGIO 1990, REPERTORIO N. 227.647/14.493, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 5 GIUGNO 1990, AL N. 4016 E TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 12 GIUGNO 1990, A CASELLA 15789, ARTICOLO 11213, IL COMUNE DI CARBONIA, QUALE POSSESSORE, HA CONCESSO ALLA SOCIETA' [REDACTED] IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 99, RINNOVABILE PER UN EGUAL PERIODO DI TEMPO, SULLE AREE APPRESSO DESCRITTE IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, E PRECISAMENTE: - AREA GIA' DISTINTA NEL CATASTO DEI TERRENI DI CARBONIA AL FOGLIO 5, MAPPALI 409 (PARTE) E 486 (PARTE) , AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 1.250; - CON ATTO A ROGITO DEL DOTTOR ANTONIO GALDIERO, NOTAIO IN CAGLIARI, RICEVUTO IN DATA 27 DICEMBRE 2000, REPERTORIO N. 15.104/7.422, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 12 GENNAIO 2001 AL N. 199 E TRASCRITTO IN CAGLIARI IN DATA 15 GENNAIO 2001, REGISTRO GENERALE 1193, REGISTRO PARTICOLARE 935, IL COMUNE DI CARBONIA HA ACQUISTATO DALL'ALLORA DENOMINATO ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA SOCIETA' "[REDACTED]"; - IN OSSEQUIO ALLE CONVENZIONI SOPRA INDICATE, SULLE AREE

PRECEDENTEMENTE DESCRITTE LA COOPERATIVA HA PROVVEDUTO AD EDIFICARE GLI ALLOGGI AD USO ABITAZIONE, DESTINATI AD ESSERE CEDUTI AI SOCI DELLA STESSA; - CON LATTO AUTENTICATO NELLE SOTTOSCRIZIONI DALLA DOTTORESSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, IN DATA 18 DICEMBRE 1995, REPERTORIO N. 1.844/554, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 4 GENNAIO 1996, AL N. 49 E TRASCritto NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 17 GENNAIO 1996, REGISTRO GENERALE 1414, REGISTRO PARTICOLARE 1086, LA COOPERATIVA HA ASSEGNATO IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA AL SOCIO [REDACTED] - IL QUALE ALLEPOCA DELLASSEGNAZIONE ERA CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED] L'ALLOGGIO IN OGGETTO; - LA PRESENTE OPERAZIONE VIENE EFFETTUATA IN OSSEQUIO AL DISPOSTO DELL'ART. 3, COMMA 60, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996, NUMERO 662, IN QUANTO AVENTE AD OGGETTO AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE N. 167/1962 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI E, ALTRESI', IN OSSEQUIO ALLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, ART. 31, COMMI DA 45 A 50, LA QUALE STABILISCE CHE I COMUNI POSSONO CEDERE IN PROPRIETA' LE AREE COMPRESSE NEI PIANI APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18 APRILE 1962, N. 167, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35, QUARTO COMMA, DELLA MEDESIMA LEGGE; - GLI INTERESSATI HANNO PRESENTATO APPOSITA ISTANZA PER OTTENERE LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA DI SEDIME DELLE UNITA' ABITATIVE DI CUI SONO ASSEGNATARI O AVENTI CAUSA; - IL COMUNE DI CARBONIA, CON DETERMINAZIONE N.20 DEL 20 FEBBRAIO 2014, A FIRMA DEL DIRIGENTE DEL 2 SERVIZIO CHE NE HA CURATO IL PROCEDIMENTO, HA APPROVATO LA CESSIONE

DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE SUDDETTE A FAVORE DI COLORO CHE RISULTANO GIA' ESSERE GLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI, SUCCESSIVAMENTE COSTRUITI ED ATTRIBUITI DALLA COOPERATIVA MEDESIMA AI PROPRI SOCI. CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA IL COMUNE DI CARBONIA CEDE AI SIGNORI [REDACTED] IL DIRITTO DI PROPRIETA' SULL'AREA DI SEDIME DEL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE, COSTITUENTE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO DEL TIPO BIFAMILIARE UBICATO LUNGO LA VIA PITAGORA, AVENTE ACCESSO PARTICOLARE DAL CIVICO 28 DELLA DETTA VIA, IN CATASTO LOCALITA' BARRACCA MASSA, COMPOSTA AL PIANO SEMINTERRATO DA LOCALE AD USO CANTINA, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E GARAGE; AL PIANO TERRA SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO, TERRAZZA E BALCONE, OLTRE AD UN TRATTO DI AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA ESCLUSIVA CIRCOSTANTE PER TRE LATI; AL PIANO PRIMO DA TRE CAMERE, DISIMPEGNO, BAGNO E BALCONE, DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI CARBONIA AL FOGLIO 5, PARTICELLA 905, SUBALTERNO 1. LA SUDDETTA UNITA' IMMOBILIARE URBANA INSISTE SU AREA GIA' DISTINTA, PER MAGGIOR CONSISTENZA, NEL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO 5, PARTICELLA 905 E LA QUOTA MILLESIMALE, CUI FA RIFERIMENTO IL COMMA 47 DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 448/98, E' PARI A 500/1000. DI CONSEGUENZA, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 E COMMA 47 DELLA LEGGE 448/98, IL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO SOPRA DESCRITTO, COSTITUITO CON GLI ATTI A ROGITO DEL DOTTOR VITTORIO LORIGA SOPRA MEGLIO DESCRITTI, VIENE "TRASFORMATO" IN DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA'. PER LA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMUNI, DEI BENI ESCLUSI DALLA COMUNIONE E DAL CONDOMINIO, DELLE SERVITU' E DEGLI ALTRI

DIRITTI, OBBLIGHI, ONERI E PATTUZIONI AFFERENTI IL COMPENDIO EDILIZIO DI CUI QUANTO IN OGGETTO COSTITUISCE PORZIONE, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO AGLI ATTI CITATI IN PRECEDENZA, IL CUI CONTENUTO GLI ODIERNI CESSIONARI DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, OBBLIGANDOSI, PER QUANTO DI LORO COMPETENZA, AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE INTEGRALMENTE. PER QUANTO ATTIENE ALLE MODALITA' DI CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI, NONCHE' AI PREZZI DI CESSIONE E AI CANONI DI LOCAZIONE E TUTTO QUANTO RIGUARDA LE EVENTUALI SANZIONI A CARICO DEI SOGGETTI INADEMPIENTI, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO A QUANTO STABILITO NEGLI ATTI A ROGITO DEL DOTTOR VITTORIO LORIGA, NOTAIO IN CAGLIARI, PRECEDENTEMENTE CITATI E AL "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' E PER LA SOPPRESSIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE P.E.E.P." APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.23 DEL 20 MARZO 2015. PER OGNI CONTROVERSIA, INERENTE L'ATTO CHE SI PUBBLICA, CHE DOVESSE INSORGERE, LE PARTI DICHIARANO E CONCORDANO DI ADIRE L'AUTORITA' GIUDIZIARIA DEL FORO DI CAGLIARI.

5 - Nota di trascrizione:

nota del 13/01/2020 Reg. Part. 433 Reg. Gen. 575

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETATA” rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 19/12/2019, repertorio n°36717/22546.

Oggetto: Comune di Carbonia, via Pitagora, N.C.E.U. Foglio 5, Particella 905, Subalterno 1, 8 vani, piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Note: LA DONAZIONE E' FATTA ED ACCETTATA CON DISPENSA DALL'OBBLIGO DI COLLAZIONE E DI IMPUTAZIONE EX SE, NONCHE' CON TUTTI I DIRITTI, LE AZIONI E RAGIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, PARTI COMUNI, E CONDOMINIALI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, COSI' COME SPETTANO ALLA DONANTE PER GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI QUALI: - L'ATTO AUTENTICATO NELLE SOTTOSCRIZIONI DALLA DOTTORESSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, IN DATA 18 DICEMBRE 1995, REPERTORIO N. 1.844/554, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 4 GENNAIO 1996 AL N. 49, TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 17 GENNAIO 1996 AL N. 1414 DI REGISTRO GENERALE E AL N. 1086 DI REGISTRO PARTICOLARE, CUI HA FATTO SEGUITO L'ATTO A MIO ROGITO, RICEVUTO IN DATA 18 GIUGNO 2015, REPERTORIO N. 28876/16933, REGISTRATO AD IGLESIAS IN DATA 2 LUGLIO 2015 AL N. 904, TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 3 LUGLIO 2015 AL N. 16972 DI REGISTRO GENERALE E AL N. 13331 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA DONANTE PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' ASSOGGETTATA AL REGIME GIURIDICO PREVISTO PER I PIANI DI ZONA COSTITUITI AI SENSI DELLA LEGGE N. 865/1971, E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI, NONCHE' ALLE PATTUZIONI PREVISTE NELLE CONVENZIONI CITATE NELLA PREMessa DELL'ATTO A MIO ROGITO PRECEDENTEMENTE CITATO. CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA LA SIGNORA [REDACTED]

IL DIRITTO DI PROPRIETA', IN RAGIONE DELLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/2 - RISERVANDOSI LA DONANTE IL DIRITTO DI

ABITAZIONE PER TUTTA LA DURATA DELLA SUA VITA - SUL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE, COSTITUENTE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO DEL TIPO BIFAMILIARE UBICATO LUNGO LA VIA PITAGORA, AVENTE ACCESSO PARTICOLARE DAL CIVICO 28 DI TALE VIA (IN CATASTO LOCALITA' BARRACCA MASSA), COMPOSTA AL PIANO SEMINTERRATO DA LOCALE AD USO CANTINA, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E GARAGE; AL PIANO TERRA DA SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO, TERRAZZA E BALCONE, OLTRE AD UN DI AREA CORTILIZIA CIRCOSTANTE PER TRE LATI DI PERTINENZA ESCLUSIVA; AL PIANO PRIMO DA TRE CAMERE, DISIMPEGNO, BAGNO E BALCONE, DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI CARBONIA AL FOGLIO 5, PARTICELLA 905, SUBALTERNO 1. TALE UNITA' IMMOBILIARE URBANA INSISTE SU AREA GIA' DISTINTA, PER MAGGIOR CONSISTENZA, NEL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO 5, PARTICELLA 905 E LA QUOTA MILLESIMALE, CUI FA RIFERIMENTO IL COMMA 47 DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 448/98, E' PARI A 500/1000.

Alla luce di quanto sopra riportato e degli elementi raccolti all'interno delle analisi svolte durante le operazioni peritali, **l'atto di provenienza dell'immobile 17 risulta essere: Trascrizione del 17/01/1996 -Atto del 18/12/1995 Rep.1844.**

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 17 risultano essere:

3 - Nota di iscrizione:

nota del 23/10/2008 Reg. Part. 6591 Reg. Gen. 35845

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO", rogito notaio Dott. Vittorio Loriga in Cagliari, del 05/11/1991, repertorio n°267870.

IMMOBILE 18

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 18, non è stato raccolto alcun risultato a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito all'N.C.T. del Comune di Carbonia al Foglio 3, Particella 623, ubicato nella frazione di Barbusi, in Località Tanas, Carbonia (SU).

Nella visura storica, a partire dal 16/02/1982, a seguito di un ricongiungimento di usufrutto, emerge come la proprietà dell'immobile sia riconducibile a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Prima di tale data, emerge come la proprietà sia in capo a due soggetti estranei alla procedura fallimentare. Lo scrivente non ritiene utile effettuare maggiori ricerche per quanto riguarda l'atto di provenienza dell'immobile, in quanto essendo un reliquato stradale in cui gravano dei vincoli che ne determinano un valore immobiliare pari a zero, come ampiamente dettagliato all'interno dell'Allegato D, gli approfondimenti non sarebbero ugualmente utili e non cambierebbero il suo valore immobiliare.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

Per quanto sopra indicato risultano di seguito elencati gli immobili che vanno a formare l'attuale consistenza immobiliare di proprietà della società fallita

“
”:

- **Immobile 1**: costituito da un negozio ad uso supermercato, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 4578 - Subalterno 3, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 152 mq, superficie catastale totale 182,00 mq, rendita catastale € 1.067,62. L'immobile è ubicato al piano terra;
- **Immobile 2**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 4479 - Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 63,00 mq, superficie catastale totale escluse le aree esterne 63,00 mq, rendita catastale € 216,91. L'immobile è ubicato al piano terra;
- **Immobile 3**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 18, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, rendita catastale € 206,58. L'immobile è ubicato al piano primo interno 4;
- **Immobile 4**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 123,00 mq, superficie catastale totale escluse le aree esterne 123,00 mq, rendita catastale € 232,41. L'immobile è ubicato al piano primo interno 2;

- **Immobile 5**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 17, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 232,41. L'immobile è ubicato al piano primo interno 3;
- **Immobile 6**: costituito da un ufficio, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 12, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale 168,00 mq, rendita catastale € 1.394,43. L'immobile è ubicato al piano terra;
- **Immobile 7**: costituito da un locale ad uso laboratorio per arti e mestieri, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 11, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 70 mq, superficie catastale totale 84,00 mq, rendita catastale € 133,76. L'immobile è ubicato al piano terra;
- **Immobile 8**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 4479 - Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 63,00 mq, superficie catastale totale escluse le aree esterne 63,00 mq, rendita catastale € 216,91. L'immobile è ubicato al piano primo;
- **Immobile 9**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 20, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 77,00 mq, superficie catastale totale escluse le aree esterne 75,00 mq, rendita catastale € 206,58. L'immobile è ubicato al piano primo;

- **Immobile 10**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 19, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 81,00 mq, superficie catastale totale escluse le aree esterne 79,00 mq, rendita catastale € 206,58. L'immobile è ubicato al piano primo;
- **Immobile 11**: costituito da un'abitazione singola, censita al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 4479 - Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,0 vani, superficie catastale totale 184,00 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 168,00 mq, rendita catastale € 650,74. L'immobile si sviluppa in due livelli, ovvero piano terra e piano primo;
- **Immobile 12**: costituito da un magazzino, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 4479 - Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 241 mq, superficie catastale totale 245,00 mq, rendita catastale € 547,65. L'immobile è ubicato al piano S1;
- **Immobile 13**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 9 graffato al Subalterno 14 (terrazza esclusiva del Subalterno 9), Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, rendita catastale € 371,85. L'immobile è ubicato al piano terra;
- **Immobile 14**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 15, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 232,41. L'immobile è ubicato al piano primo interno 1;

- **Immobile 15**: costituito da un magazzino, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 20 - Subalterno 10, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 210 mq, superficie catastale totale 239 mq, rendita catastale € 477,21. L'immobile è ubicato al piano terra;
- **Immobile 16**: costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 38 - Particella 4578 - Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 278,89. L'immobile è ubicato al piano primo;
- **Immobile 17**: costituito da una porzione di villetta bifamiliare, censito al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 5 - Particella 905 - Subalterno 1, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 8,0 vani, superficie catastale totale 157,00 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 150,00 mq, rendita catastale € 764,36. L'immobile si sviluppa in tre livelli, ovvero piano seminterrato, piano terra e piano primo;
- **Immobile 18**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del comune di Carbonia al Foglio 3 - Particella 623, Qualità terreno di nuova formazione con superficie pari a 128,00 mq;

Tale numerazione che definisce gli immobili all'interno della presente relazione di perizia verrà mantenuta in tutti gli allegati di supporto.

Quesito 2.

Accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili, e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento.

Nei cinque anni anteriori alla data del fallimento (18 febbraio 2019) non sono state reperite vendite immobiliari, sono state invece reperite iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché una donazione relativa esclusivamente alla quota intestata a [REDACTED], pari a 1/2 dell'immobile 17. Quanto sopra relativo ad alcuni beni del patrimonio immobiliare riconducibile ai soci illimitatamente responsabili della ditta fallita "[REDACTED]", di seguito riportati in sintesi e in ordine cronologico. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, nonché a quanto riportato nella risposta al precedente quesito 1.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'**immobile 1** risultano essere:

1 - Nota di iscrizione:

nota del 13/01/2005 Reg. Part. 84 Reg. Gen. 997

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".

2 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

Tipo di atto: "VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", rogito Ufficiale Giudiziario, sede in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n° 7117.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'**immobile 3** risultano essere:

2 - Nota di iscrizione:

nota del 29/12/2010 Reg. Part. 11008 Reg. Gen. 43641

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 28/12/2010, repertorio n° 20585/10897.

2A - Nota di annotazione:

nota del 03/08/2017 Reg. Part. 2586 Reg. Gen. 22707

Tipo di atto: “ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE BANCARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 10/07/2017, repertorio n° 32584/19544.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano negli **immobili 4 e 5** risultano essere:

3 - Nota di iscrizione:

nota del 30/11/2007 Reg. Part. 9174 Reg. Gen. 47369

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO”, rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Iglesias, del 29/11/2007, repertorio n° 13559/5739.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano negli **immobili 7, 13 e 15** risultano essere:

1 - Nota di trascrizione:

nota del 29/01/2016 Reg. Part. 1631 Reg. Gen. 2122

Tipo di atto: “VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, rogito Ufficiale Giudiziario, sede in Cagliari, del 14/12/2015, repertorio n° 7117.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'**immobile 11** risultano essere:

1 - Nota di iscrizione:

nota del 09/03/2015 Reg. Part. 752 Reg. Gen. 6587

Tipo di atto: "IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO", da Equitalia Centro S.P.A., sede in Firenze, con Atto del 09/03/2015, repertorio n° 2017/2515.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'**immobile 17** risultano essere:

3 - Nota di iscrizione:

nota del 23/10/2008 Reg. Part. 6591 Reg. Gen. 35845

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO", rogito notaio Dott. Vittorio Loriga in Cagliari, del 05/11/1991, repertorio n°267870.

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli che gravano negli **immobili 2, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 16 e 18**. Lo scrivente non ha effettuato ispezioni sulla originaria particella censita al N.C.E.U. o al N.C.T. che identifica gli immobili nell'atto di provenienza, in periodo antecedente all'edificazione.

Di seguito viene riportata la donazione relativa esclusivamente alla quota intestata a [REDACTED], pari a 1/2 dell'immobile 17:

5 - Nota di trascrizione:

nota del 13/01/2020 Reg. Part. 433 Reg. Gen. 575

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETATA” rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 19/12/2019, repertorio n°36717/22546.

Oggetto: Comune di Carbonia, via Pitagora, N.C.E.U. Foglio 5, Particella 905, Subalterno 1, 8 vani, piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Note: LA DONAZIONE E' FATTA ED ACCETTATA CON DISPENSA DALL'OBLIGO DI COLLAZIONE E DI IMPUTAZIONE EX SE, NONCHE' CON TUTTI I DIRITTI, LE AZIONI E RAGIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, PARTI COMUNI, E CONDOMINIALI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, COSI' COME SPETTANO ALLA DONANTE PER GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI QUALI: - L'ATTO AUTENTICATO NELLE SOTTOSCRIZIONI DALLA DOTTORESSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, IN DATA 18 DICEMBRE 1995, REPERTORIO N. 1.844/554, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 4 GENNAIO 1996 AL N. 49, TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 17 GENNAIO 1996 AL N. 1414 DI REGISTRO GENERALE E AL N. 1086 DI REGISTRO PARTICOLARE, CUI HA FATTO SEGUITO L'ATTO A MIO ROGITO, RICEVUTO IN DATA 18 GIUGNO 2015, REPERTORIO N. 28876/16933, REGISTRATO AD IGLESIAS IN DATA 2 LUGLIO 2015 AL N. 904, TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI IN DATA 3 LUGLIO 2015 AL N. 16972 DI REGISTRO GENERALE E AL N. 13331 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA DONANTE PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' ASSOGGETTATA AL REGIME GIURIDICO PREVISTO PER I PIANI DI ZONA COSTITUITI AI SENSI DELLA LEGGE N. 865/1971, E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI, NONCHE' ALLE PATTUIZIONI PREVISTE NELLE CONVENZIONI CITATE NELLA PREMESSA DELL'ATTO A MIO ROGITO PRECEDENTEMENTE

CITATO. CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA LA SIGNORA MANNU GIOVANNA DONA AI MINORI SCANU MATTEO E SCANU REBECCA IL DIRITTO DI PROPRIETA', IN RAGIONE DELLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/2 - RISERVANDOSI LA DONANTE IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER TUTTA LA DURATA DELLA SUA VITA - SUL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI CARBONIA, FRAZIONE CORTOGHIANA, E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE, COSTITUENTE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO DEL TIPO BIFAMILIARE UBICATO LUNGO LA VIA PITAGORA, AVENTE ACCESSO PARTICOLARE DAL CIVICO 28 DI TALE VIA (IN CATASTO LOCALITA' BARRACCA MASSA), COMPOSTA AL PIANO SEMINTERRATO DA LOCALE AD USO CANTINA, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E GARAGE; AL PIANO TERRA DA SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO, TERRAZZA E BALCONE, OLTRE AD UN DI AREA CORTILIZIA CIRCOSTANTE PER TRE LATI DI PERTINENZA ESCLUSIVA; AL PIANO PRIMO DA TRE CAMERE, DISIMPEGNO, BAGNO E BALCONE, DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI CARBONIA AL FOGLIO 5, PARTICELLA 905, SUBALTERNO 1. TALE UNITA' IMMOBILIARE URBANA INSISTE SU AREA GIA' DISTINTA, PER MAGGIOR CONSISTENZA, NEL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO 5, PARTICELLA 905 E LA QUOTA MILLESIMALE, CUI FA RIFERIMENTO IL COMMA 47 DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 448/98, E' PARI A 500/1000.

Quesito 3.

Determini quindi il Perito, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.

In seguito alle ispezioni effettuate non sono risultati immobili alienati entro l'arco temporale indicato all'interno dei quesiti.

Come già riportato in precedenza è stata rilevata la presenza di una donazione che ha interessato indirettamente l'immobile 17. Entro la forbice temporale indicata dal quesito, infatti, il coniuge in regime di comunione dei beni di uno dei tre soci falliti ha ceduto le proprie quote di diritto reale sull'immobile a titolo non oneroso, riservandosi l'usufrutto.

Tutte le note di trascrizione ed iscrizione citate nella presente relazione di perizia, sono allegate all'interno dell'Allegato F – ispezioni ipotecarie. In detto allegato le iscrizioni sono riportate in ordine all'individuazione degli immobili così come indicato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Quesito 4.

Accerti, ancora:

- a) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);*
- b) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;*

Verranno nel seguito analizzati gli stati di liceità urbanistica relativi agli immobili componenti il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione di perizia. Le analisi elaborate partono dall'acquisizione dei progetti approvati, così come acquisiti negli anni trascorsi da parte degli aventi titolo, riscontrati all'interno degli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Carbonia e messi a disposizione dello scrivente. Verranno passati in rassegna tutti gli immobili seguendo la numerazione e l'ordine riportati all'interno dei precedenti quesiti. Tutti i dati ed i riferimenti sia temporali che amministrativi di seguito elencati sono estrapolati dai documenti originali che lo scrivente ha reperito mediante opportuno accesso agli atti finalizzato all'ottenimento di copia delle parti salienti degli stessi.

Si riporta per ogni doveroso approfondimento copia di tali documenti menzionati e allegati alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato B – Documentazione del comune di Carbonia.

Di seguito si riportano le date di edificazione degli immobili oggetto del presente fallimento contenenti le informazioni circa il processo autorizzativo e amministrativo verificatosi negli anni:

IMMOBILE 1

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carbonia.

L'immobile 1, individuato con destinazione d'uso negozio come definito nell'apparato descrittivo, risulta ubicato nella via Monteponi del comune di Carbonia, frazione di Bacu Abis.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile in oggetto ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto nell'Allegato D – Stima immobiliare, mentre la documentazione reperita presso gli accessi agli atti è riportata all'interno dell'Allegato B.01 - Documentazione del Comune di Carbonia, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento.

Il primo titolo edilizio fu la Concessione Edilizia n°323/1982 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa all'autorizzazione per la sistemazione della pensilina frangisole. Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite sia la rappresentazione prospettica che i relativi inquadramenti urbanistici.

Il secondo titolo edilizio fu la Concessione Edilizia n°173/1998 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa alla costruzione di pensilina in legno. Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le piante, i prospetti e i relativi inquadramenti urbanistici, oltre alla scheda d'inquadramento urbanistico e i dati tecnici.

Il terzo titolo edilizio fu la Concessione Edilizia n°245/1998 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa ai lavori di modifiche interne ed esterne. Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite la pianta, la sezione, i prospetti e i relativi inquadramenti urbanistici oltre alla relazione tecnica, nonché la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte, la denuncia della successione, e la comunicazione di inizio e fine lavori.

Il quarto titolo edilizio fu la Denuncia Inizio Attività n°305/1998 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa alla ristrutturazione del tetto del fabbricato in quanto pericolante. Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le piante della copertura, la sezione, la rappresentazione prospettica e i relativi inquadramenti urbanistici, oltre alla relazione tecnica.

La documentazione sopracitata viene riportata all'interno dell'Allegato B.01 - Documentazione del Comune di Carbonia, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

L'immobile 1 è inserito all'interno di un maggiore fabbricato originariamente edificato antecedentemente all'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967. L'immobile 1 risulta modificato dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967, successivamente a più riprese e fino al 1998. Lo stesso immobile, allo stato attuale, non risulta conforme alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; le stesse difformità riscontrate, assimilabili come abusi, non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 1 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILI 2, 8, 11 e 12

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carbonia.

Degli immobili 2, 8, 11 e 12, tre di essi sono individuati con destinazione d'uso abitativa e uno con destinazione d'uso magazzino, come definito nell'apparato descrittivo. Risultano ubicati all'interno del medesimo maggiore complesso edilizio e, per tale ragione, presentano una medesima storia urbanistica ed amministrativa.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto nell'Allegato D – Stima immobiliare, mentre la documentazione reperita presso gli accessi agli atti è riportata all'interno dell'Allegato B.05 - Documentazione del Comune di Carbonia, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento.

Il primo titolo edilizio fu la Concessione Edilizia n°273/1991 rilasciata al Concessionario [REDACTED] rappresentante società [REDACTED] relativa alla costruzione di edificio adibito a civile abitazione e deposito nel piano cantinato. Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le seguenti tavole progettuali:

- Tavola 1 – Stralci PRGC e planimetria
- Tavola 2 – Piante
- Tavola 3 – Sezioni e prospetti
- Tavola 4 – Ripartizione superfici e volumi
- Tavola 5 – Computo metrico estimativo piano cantinato

Il secondo titolo edilizio raggiunto fu rilasciato al Concessionario [REDACTED], Documento avente prot. 11495 del 25/05/1998. Tale titolo coincideva con la Concessione Edilizia n°190/1999, relativa ai lavori di modifiche interne ed esterne e il cambio di destinazione d'uso.

Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite sia la rappresentazione prospettica che i relativi inquadramenti urbanistici. Alla C.E. individuata risultano allegate la seguente tavola progettuale:

- Tavola 1 – Stralci PRGC e planimetria
- Tavola 2 – Edificio esistente
- Tavola 3 – Edificio proposto
- Tavola 4 – Relazione tecnica
- Relazione legge 13/89 con relativi progetti, la scheda d'inquadramento urbanistico e dei dati tecnici.

La documentazione sopracitata viene riportata all'interno dell'Allegato B.05 - Documentazione del Comune di Carbonia, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Gli immobili 2, 8, 11 e 12 sono inseriti all'interno di un maggiore fabbricato originariamente edificato successivamente all'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967. Gli immobili 2, 8, 11 e 12 risultano pertanto modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967, successivamente a più riprese e fino al 1999.

Gli stessi immobili, allo stato attuale, non risultano conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; le stesse difformità riscontrate, assimilabili come abusi, non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sugli immobili 2, 8, 11 e 12 risultano parzialmente sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

Gli abusi non sanabili attraverso il disposto normativo sopra individuato andranno demoliti ripristinando lo stato di liceità urbanistica degli immobili individuato dal titolo edilizio approvato. All'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare tali tematiche sono state debitamente approfondite, andando a identificare le opere da demolire (in particolar modo per gli immobili 11 e 12) ed i costi da esse derivanti. Tale costo scaturente è stato detratto dal valore degli immobili.

IMMOBILI 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carbonia.

Gli immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15, alcuni individuati con destinazione d'uso abitativa, uno come magazzino, uno come ufficio e un immobile è destinato a laboratorio per arti e mestieri, il tutto come definito nell'apparato descrittivo. Questi sono ubicati all'interno del medesimo maggiore complesso edilizio e, per tale ragione, presentano una medesima storia urbanistica ed amministrativa.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto nell'Allegato D – Stima immobiliare, mentre la documentazione reperita presso gli accessi agli atti è riportata all'interno dell'Allegato B.02 - Documentazione del Comune di Carbonia, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento.

Il primo titolo edilizio fu la Concessione Edilizia n°62/1986 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa alla ristrutturazione e trasformazione dell'immobile in appartamenti e negozi. Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le piante, la rappresentazione prospettica e i relativi inquadramenti urbanistici.

Il secondo titolo edilizio fu la Concessione Edilizia n°138/1991 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa alla realizzazione del tetto di copertura già autorizzato con la C.E. n°62/1986, senza impegno di nuovi volumi. Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le piante e i prospetti della copertura.

Il terzo titolo edilizio fu la Concessione Edilizia n°171/1991 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa alle modifiche interne senza impegno di nuovi volumi e superfici. Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le piante e i relativi inquadramenti urbanistici.

La documentazione sopracitata viene riportata all'interno dell'Allegato B.02 - Documentazione del Comune di Carbonia, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Gli immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15 sono inseriti all'interno di un maggiore fabbricato originariamente edificato antecedentemente all'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967. Gli immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15 risultano modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967, successivamente a più riprese e fino al 1991. Gli stessi immobili, allo stato attuale, non risultano conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; le stesse difformità riscontrate, assimilabili come abusi, non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sugli immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 6 (integrazione)

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carbonia.

L'immobile 6, individuato con destinazione d'uso ufficio, come definito nell'apparato descrittivo, risulta ubicato in via Officina Elettrica.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto nell'Allegato D – Stima immobiliare, mentre la documentazione reperita presso gli accessi agli atti è riportata all'interno dell'Allegato B.03 - Documentazione del Comune di Carbonia, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento.

Lo scrivente sottolinea il fatto che la storia iniziale di tale immobile è già stata analizzata nel paragrafo precedente, in quanto facente parte del più grande complesso in cui sono ubicati gli immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15, pertanto si rimanda alla precedente analisi e alla consultazione dell'Allegato B.02 - Documentazione del Comune di Carbonia.

In questo paragrafo si va ad integrare l'ultima parte della storia amministrativa dell'immobile 6 in quanto fu oggetto di un'ulteriore pratica edilizia riguardante il singolo immobile. Tale pratica edilizia risulta la Concessione Edilizia n° 07/1997 rilasciata in data 09/02/1997; relativa ai lavori di modifiche esterne ed interne e cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio.

Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le piante, la rappresentazione prospettica e i relativi inquadramenti urbanistici.

La documentazione di quest'ultima concessione edilizia sopracitata, viene riportata all'interno dell'Allegato B.03 - Documentazione del Comune di Carbonia, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

L'immobile 6, come analizzato in precedenza con il gruppo di immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15, è inserito all'interno di un maggiore fabbricato originariamente edificato antecedentemente all'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967. L'immobile 6 risulta oggetto di un ulteriore titolo edilizio riguardante il singolo immobile, pertanto, risulta modificato dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967, successivamente a più riprese e fino al 1997. Lo stesso immobile, allo stato attuale, non risulta conforme alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; le stesse difformità riscontrate, assimilabili come abusi, non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 6 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 7 (integrazione)

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carbonia. L'immobile 7, individuato con destinazione d'uso laboratorio per arti e mestieri, come definito nell'apparato descrittivo, risulta ubicato in via Officina Elettrica. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto nell'Allegato D – Stima immobiliare, mentre la documentazione reperita presso gli accessi agli atti è riportata all'interno dell'Allegato B.04 - Documentazione del Comune di Carbonia, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento.

Lo scrivente sottolinea il fatto che la storia iniziale di tale immobile è già stata analizzata nel secondo paragrafo precedente, in quanto facente parte del più grande complesso in cui sono ubicati gli immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15, pertanto si rimanda alla precedente analisi e alla consultazione dell'Allegato B.02 - Documentazione del Comune di Carbonia.

In questo paragrafo si va ad integrare l'ultima parte della storia amministrativa dell'immobile 7 in quanto fu oggetto di un'ulteriore pratica edilizia riguardante il singolo immobile. Tale pratica edilizia risulta la Concessione Edilizia n° 295/1995 relativa ai lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da laboratorio per arti e mestieri ad ambulatorio medico.

Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le piante, la relazione tecnica e l'approfondimento sulla legge 13/89.

La documentazione di quest'ultima concessione edilizia sopracitata, viene riportata all'interno dell'Allegato B.04 - Documentazione del Comune di Carbonia, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

L'immobile 7, come analizzato in precedenza con il gruppo di immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15, è inserito all'interno di un maggiore fabbricato originariamente edificato antecedentemente all'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967. L'immobile 7 risulta oggetto di un ulteriore titolo edilizio riguardante il singolo immobile, pertanto, risulta modificato dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967, successivamente a più riprese e fino al 1995. Lo stesso immobile, allo stato attuale, non risulta conforme alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; le stesse difformità riscontrate, assimilabili come abusi, non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 7 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 16

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carbonia.

L'immobile 16, individuato con destinazione d'uso abitazione come definito nell'apparato descrittivo, risulta ubicato in via Monteponi.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto nell'Allegato D – Stima immobiliare, mentre la documentazione reperita presso gli accessi agli atti è riportata all'interno dell'Allegato B.06 - Documentazione del Comune di Carbonia, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento.

Lo scrivente precisa sin d'ora il fatto che, la documentazione raccolta relativa all'immobile in oggetto, risulta essere piuttosto carente. L'unica pratica edilizia recuperata relativa a tale immobile, infatti, risulta essere la Concessione Edilizia n. 318/1982 rilasciata in data 29/12/1982; essa si riferisce alla realizzazione di una veranda coperta sovrastante il magazzino ubicato al piano terra, autorizzato con Concessione Edilizia n°64 del 18/03/1982.

Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio è stata reperita una tavola unica che contiene la rappresentazione in pianta, quella prospettica e i relativi inquadramenti urbanistici, il tutto riferito alla sola realizzazione di tale veranda, costruita nella zona nord dell'appartamento ubicato al piano primo.

Tale veranda, allo stato attuale, risulta completamente inglobata nell'appartamento, (che in tale relazione di perizia è identificato come immobile 16), e regolarmente utilizzata ad uso abitativo, in quanto, all'interno della stessa, attualmente si trovano gli ambienti destinati a cucina e soggiorno. Nelle tavole del titolo edilizio sopra citato, relativo alla realizzazione della veranda, viene specificato come l'immobile in oggetto ubicato al piano primo, al momento della presentazione della suddetta pratica edilizia, risulti già esistente.

La documentazione sopracitata viene riportata all'interno dell'Allegato B.06 - Documentazione del Comune di Carbonia, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Lo scrivente pertanto sottolinea come non è stato possibile ricostruire esattamente la storia amministrativa dell'immobile in oggetto, in quanto, come specificato, durante gli accessi agli atti presso l'U.T. del Comune di Carbonia non è stato fornito alcun progetto dell'immobile ma solamente il titolo edilizio sopra riportato. Alla luce di quanto sopra analizzato, resta in capo all'immobile 16 l'assenza di un riscontro grafico relativo alla disposizione planimetrica. Si presuppone che, in riferimento alla pratica edilizia sopra citata, relativa alla realizzazione della veranda proprio dell'immobile 16 e anche in riferimento alle pratiche relative all'immobile 1 (ubicato al piano terra dello stesso stabile in cui è edificato l'immobile 16), l'appartamento in oggetto sia regolarmente stato autorizzato all'edificazione, in quanto sempre presente a livello grafico generale negli elaborati ma, come detto, non si conoscono in dettaglio le disposizioni planimetriche per determinare le eventuali difformità con lo stato attuale. Più precisamente si può analizzare, all'interno dell'Allegato B.01 - Documentazione del Comune di Carbonia (allegato relativo all'immobile 1), la Denuncia Inizio Attività n°305/1998 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa alla ristrutturazione del tetto del fabbricato in quanto pericolante.

Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio sono state reperite le piante della copertura, la sezione, la rappresentazione prospettica e i relativi inquadramenti urbanistici, oltre alla relazione tecnica. Nei suddetti prospetti e sezioni anche di tale pratica, è evidente come al piano primo sia perfettamente inserito nel maggiore fabbricato l'immobile 16, ma come ampiamente detto, non si conoscono in dettaglio le disposizioni planimetriche dello stesso.

Tale ipotesi resta valida con buona probabilità, fino a prova contraria, a meno di rinvenimento degli elaborati grafici ufficiali attualmente non reperiti. In sede di stima, per tale ragione, si è tenuto conto delle decurtazioni legate agli oneri derivanti dalla pratica urbanistica di sanatoria relativa alle ipotetiche incongruenze analizzate dettagliatamente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla regolarizzazione dell'assenza documentale relativa all'immobile in oggetto. Pertanto, a causa delle mancanze documentali sopra illustrate, lo scrivente presupporrà, a vantaggio del futuro e potenziale aggiudicatario dell'immobile 16, la possibilità di regolarizzare completamente l'immobile mediante il deposito delle planimetrie aggiornate presso l'U.T.C di Carbonia, andando così a risolvere le incongruenze ipotizzate ma soprattutto sanare l'assenza documentale, attraverso le opportune sanatorie di Legge.

L'immobile 16 è inserito all'interno di un maggiore fabbricato originariamente edificato antecedentemente all'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967. L'immobile 16 risulta modificato dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967, successivamente a più riprese e fino al 1982. Lo stesso immobile, allo stato attuale, non risulta conforme alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; le stesse difformità riscontrate, assimilabili come abusi, potrebbero rientrare nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia, per date, secondo i documenti reperiti. Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 16 risultano sanabili anche attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

Lo scrivente ritiene maggiormente congruo per la Procedura riferirsi non già alla L. 47/85 bensì al D.lgs. 380/2001 per la sanabilità delle opere difformi. Tale circostanza in via cautelativa in quanto la documentazione progettuale reperita non certifica in toto l'applicabilità del condono edilizio.

IMMOBILE 17

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carbonia. L'immobile 17, individuato con destinazione d'uso abitativo come definito nell'apparato descrittivo, risulta ubicato in via Pitagora – frazione di Cortoghiana.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto nell'Allegato D – Stima immobiliare, mentre la documentazione reperita presso gli accessi agli atti è riportata all'interno dell'Allegato B.07 - Documentazione del Comune di Carbonia, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento.

L'unica pratica edilizia recuperata relativa a tale immobile, risulta essere la Concessione Edilizia n. 62/2000 rilasciata in data 01/03/2000; questa si riferisce alla richiesta di conformità per modifiche esterne ed interne.

Nella documentazione allegata a tale titolo edilizio, è stata reperita la scheda d'inquadramento urbanistico e dei dati tecnici, la relazione legge 13/89 relativa alle modifiche per uso portatori di handicap con rappresentazione dei particolari, l'assegnazione di alloggio e le seguenti tavole progettuali:

- Tavola 1 – Planimetrie e relativi inquadramenti

- Tavola 2 – Edificio autorizzato con relative planimetrie prospetti e sezioni.
- Tavola 3 – Edificio esistente con relative planimetrie prospetti e sezioni.
- Relazione tecnica

La documentazione sopracitata viene riportata all'interno dell'Allegato B.07 - Documentazione del Comune di Carbonia, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

L'immobile 17 risulta essere, come previsto dal progetto approvato e dal deposito catastale, una porzione pari alla metà di una villa bifamiliare, originariamente edificata successivamente all'entrata in vigore della legge n.765 del 06/08/1967. L'immobile 17 presenta uno stato assai particolare, realizzato con configurazione originaria già difforme rispetto alla C.E. n. 62/2000. Lo stesso immobile, allo stato attuale, non risulta conforme alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; le stesse difformità riscontrate, assimilabili come abusi, non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 17 risultano parzialmente sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per una parte delle bonifiche urbanistiche necessarie. Come analizzato nell'Allegato D sopra identificato una parte delle incongruenze presenti nell'immobile non risultano sanabili o non lo sono per la Procedura, in quanto interessano parti del maggiore immobile di proprietà di soggetti estranei alla presente vertenza. Per quanto sopra lo scrivente ha quantificato e valutato una serie di oneri necessari alla messa in pristino dello stato originariamente approvato dell'immobile, utile ad eliminare la fusione di fatto con altra unità abitativa di proprietà terza, così come nel dettaglio analizzato all'interno dell'Allegato D a cui si rimanda.

Per ogni ulteriore e doveroso approfondimento in ordine alla situazione progettuale approvata e rilevata sui luoghi oggetto della presente perizia, si rimanda a quanto reperito e contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Carbonia e a quanto presente nell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievi.

Quesito 5.

Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

- 1 se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;*
- 2 se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.*
- 3 se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quando previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.*

Al fine di determinare il valore commerciale degli immobili costituenti il patrimonio riferibile alla ditta fallita ed ai suoi soci per essa illimitatamente responsabili, verranno nel seguito analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari degli immobili che concorrono a formarne il valore commerciale. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dai rilievi metrici e fotografici “in situ” effettuati. Tali rilievi si sono tradotti, infine, in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta per ogni doveroso approfondimento la restituzione digitale CAD in formato grafico delle planimetrie elaborate e allegate alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Il processo di valutazione strutturato è composto, per ciascuno degli immobili individuati, di svariati passaggi tecnici. Per non appesantire eccessivamente la trattazione della presente relazione generale lo scrivente ha composto direttamente un apposito allegato all'interno del quale sono stati sviluppati i relativi approfondimenti. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda, dunque, a quanto incluso nell'Allegato D – Stima immobiliare.

Si descrive di seguito quanto analizzato circa gli immobili in oggetto e sui quali si risponderà puntualmente a quanto richiesto dal presente quesito.

IMMOBILE 1

Descrizione immobile 1

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4578, Subalterno 3 ed ha una destinazione d'uso commerciale, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Monteponi del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, si trova al piano terra di un fabbricato ad uso promiscuo ed ospita al suo interno un piccolo supermercato.

L'accesso principale all'immobile 1 avviene dal piazzale antistante la sede stradale della via Monteponi, e sono presenti, inoltre, ulteriori accessi secondari posti nel fianco dell'edificio, che conducono dall'esterno e in modo diretto alla zona uffici e alla zona deposito, del locale commerciale in oggetto.

L'ingresso principale è caratterizzato da una porta scorrevole a vetri con telaio in pvc di color bianco. Tale porta risulta chiaramente visibile nell'immagine n° 015 dell'allegato A.01 – Documentazione Fotografica, e al suo oscuramento provvede una serranda metallica avvolgibile. Tutto il prospetto frontale, pertanto anche l'ingresso, è dotato di una pensilina di copertura realizzata in legno con sovrastante manto di pannelli di finte tegole. Sempre sul prospetto frontale, al di sopra della pensilina precedentemente descritta, è presente l'insegna pubblicitaria che identifica il soggetto esercente. Una volta oltrepassata la porta d'ingresso, si accede alla zona principale del locale commerciale adibito a supermercato, esso ha un'ampiezza di circa 129,00 mq e risulta suddiviso in due aree ben distinte ma comunicanti mediante un'apertura nella parete in muratura che le separa.

Nell'ambiente antistante vi sono tre pilastri che vengono sfruttati all'interno del locale commerciale per la creazione delle corsie con gli appositi scaffali, come risulta ampiamente visibile nelle immagini n° 044, 045 e 046 dell'Allegato A.01.

Il supermercato risulta essere dotato di un sistema di riscaldamento a pompe di calore apprezzabile nelle immagini n° 047 e n° 063 dell'Allegato A.01. Sul prospetto nel quale si trova l'ingresso principale dell'immobile, sono presenti, inoltre, una finestra e una porta, le quali però risultano non utilizzabili in quanto non sono presenti gli infissi e al momento tali aperture risultano chiuse, come meglio analizzabile nell'immagine n° 052 dell'Allegato A.01.

Nell'immagine n° 058, invece, risulta visibile la piccola rampa che va a colmare la lieve differenza di quota, stimata in circa 20 cm, tra i pavimenti dell'area antistante del supermercato dedicata alla vendita di prodotti di vario genere, e la zona retrostante dedicata esclusivamente al reparto panetteria, salumeria, macelleria ed enoteca. Tale differenza inoltre viene messa in risalto dalla pavimentazione differente tra una zona e l'altra. Un altro dettaglio relativo alla zona retrostante del supermercato è il rivestimento delle pareti verticali con piastrelle in gres porcellanato di color bianco, come ampiamente visibile nell'immagine n° 060 dell'Allegato A.01. Anche l'illuminazione è diversificata nelle due zone del supermercato; la zona antistante è dotata di plafoniere quadrate incassate nel contro soffitto contenenti a loro volta le lampade, mentre la zona retrostante ha delle plafoniere rettangolari a sospensione che calano dal soffitto contenenti a loro volta le lampade. Tali illuminazioni sono maggiormente identificate nelle immagini comprese tra la n° 067 e la n° 070 per la prima tipologia descritta e nelle immagini n° 063, 064 e 066 per quanto riguarda la seconda tipologia descritta. Occorre inoltre precisare che la zona antistante risulta controsoffittata ed ha un'altezza interna netta di circa 3,30 metri, mentre la zona retrostante non è dotata di controsoffitto ed ha un'altezza netta interna di circa 4,00 metri.

Dalla sopracitata zona retrostante del supermercato in oggetto, è possibile accedere al deposito 2 e al bagno, a quest'ultimo passando per l'antibagno.

Il deposito 2 è stato ricavato in fondo all'ambiente retrostante mediante la realizzazione di un tramezzo non a tutta altezza, ha una superficie di circa 6,00 mq ed è sprovvisto di infisso interno; è infatti presente una tenda di colore nero che ne delimita il passaggio, apprezzabile nell'immagine n° 062 dell'Allegato A.01. Al suo interno è presente un piccolo lavandino a doppia vaschetta, un pensile e un piccolo stoccaggio di prodotti di scorta destinati alla vendita. Tale ambiente è inoltre collegato al retro-esterno dell'edificio, mediante un'apertura dotata di un infisso a vetri con telaio in pvc e apposita serranda di chiusura. Quanto sopra descritto, relativo al deposito 2, è ampiamente visibile nelle immagini comprese tra la n° 017 e la n° 020 del sopracitato Allegato A.01.

Nell'immagine n° 021, invece, è visibile la porta a soffietto di ingresso all'antibagno, il quale consente a sua volta l'accesso al bagno. I suddetti ambienti hanno complessivamente un'ampiezza di circa 7,00 mq, non sono finestrati e i sanitari presenti all'interno sono un lavabo con relativa specchiera, un wc e un piatto doccia. Per maggiori approfondimenti circa l'ambiente appena descritto, si rimanda alle immagini comprese tra la n° 022 e la n° 029 dell'Allegato A.01.

Dalla zona antistante del supermercato è possibile accedere all'ambiente destinato ad ufficio. Come si può osservare nell'immagine n° 033, non è presente alcun infisso nell'apertura che consente l'ingresso a tale locale. Al suo interno sono posizionate alcune celle frigorifero e vi è inoltre un angolo dedicato appunto alla funzione di ufficio, con una piccola scrivania porta computer, un pensile e uno scaffale contenente materiale ed attrezzatura per lo svolgimento delle operazioni amministrative. Il suddetto ambiente ha una superficie di circa 8,00 mq ed è inoltre collegato al retro-esterno dell'edificio mediante un'apertura dotata di un infisso a vetri con telaio in pvc e apposita serranda di chiusura. Quanto sopra descritto si può meglio apprezzare nelle immagini comprese tra la n° 034 e la n° 040 dell'Allegato A.01.

Il locale commerciale oggetto di tale perizia è inoltre corredato da un deposito esterno al fabbricato principale.

Tale deposito ha un ingresso indipendente dal piazzale esterno adiacente alla via Monteponi ed avviene mediante un'ampia porta grigia in metallo, apprezzabile nelle immagini n° 012 e n° 071 dell'Allegato A.01. Esso è realizzato con struttura e pannelli in metallo e copertura a falda singola anch'essa con struttura in metallo e sovrastante manto di finte tegole. Al suo interno sono presenti alcune mensole per facilitare lo stoccaggio della merce ed ha una dimensione di circa 13,00 mq. Quanto appena citato è visibile nelle immagini n° 013, 014 e 072 dell'Allegato A.01.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto della presente relazione di perizia si presenta in sufficiente stato di conservazione generale. L'accesso alla proprietà avviene attraverso una porta di semplice fattura. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

Sulla parete nella quale è installato l'infisso relativo all'accesso principale dell'immobile, è presente inoltre una finestra e una portafinestra, chiuse e probabilmente non funzionanti, il tutto meglio apprezzabile nelle immagini n° 051 e n°052 dell'Allegato A.01. L'illuminazione naturale dell'immobile risulta essere minima, e viene garantita dalla presenza di due finestre a sistema vasistas installate nella parte retrostante del supermercato, oltre alla porta principale e ai due infissi installati rispettivamente nel locale uffici e nel deposito 2, questi ultimi consentono l'uscita verso il cortile esterno dell'immobile.

Tali infissi sopra descritti hanno la struttura in pvc bianco, la maniglia nera e si presentano in sufficiente stato di conservazione.

Le uniche porte interne presenti nell'immobile si trovano nel bagno e nell'antibagno, rispettivamente due del tipo a soffietto e una a bandiera con sistema di auto chiusura, per tutti e tre si tratta di infissi in pvc in sufficiente stato di conservazione.

I restanti ambienti, come già analizzato in precedenza, sono sprovvisti di infissi di separazione.

La pavimentazione degli spazi interni non risulta omogenea; nella zona prossima all'ingresso del supermercato è presente una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di colore grigio chiaro e grigio scuro, di forma quadrata, della dimensione di circa 30 x 30 cm, tale tipologia è presente circa dal pilastro centrale e per tutta la parte destra della zona antistante, verso il locale uffici, anch'esso pavimentato con la medesima tipologia. La parte opposta, invece, che va dal pilastro centrale verso la sinistra della zona antistante, ha una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di colore beige, di forma quadrata, della dimensione di circa 20 x 20 cm. Quanto sopra descritto è meglio apprezzabile nelle immagini n° 030, 032, 041 e 054 dell'Allegato A.01.

La zona retrostante, dopo la piccola rampa che permette di superare il dislivello tra i due ambienti, vede come tipologia prevalente una pavimentazione con elementi in gres porcellanato di colore beige, di forma rettangolare, della dimensione di circa 20 x 10 cm, ad eccezione di una piccola area in prossimità dell'accesso all'antibagno che presenta una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di colore beige, di forma quadrata, della dimensione di circa 30 x 30 cm. Quanto appena descritto è consultabile nelle immagini n° 058, 059, 063 e 064 dell'Allegato A.01.

Un altro dettaglio relativo alla zona retrostante del supermercato è il rivestimento delle pareti verticali con piastrelle in gres porcellanato di color bianco, ad esclusione della parete di separazione di tale ambiente con il deposito 2, come ampiamente visibile nell'immagine n° 060 e nelle immagini comprese tra la n° 062 e la n° 066 dell'Allegato A.01.

La pavimentazione e il rivestimento delle pareti verticali del bagno e dell'antibagno risultano omogenee; la pavimentazione è realizzata con elementi in gres porcellanato di colore beige con sfumature sul marron, di forma rettangolare, della dimensione di circa 30 x 20 cm, mentre il rivestimento delle pareti è realizzato con elementi in gres porcellanato di vari colori, prevalentemente tendenti al blu/grigio/arancio con fantasia floreale, di forma quadrata, della dimensione di circa 25 x 25 cm, per un'altezza di circa 1,80 metri misurata dal pavimento. Quanto sopra descritto è meglio apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 022, e la n° 028. dell'Allegato A.01.

Le pareti dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici e i soffitti ad esclusione della parte controsoffittata, risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Il deposito esterno al fabbricato principale ha un ingresso indipendente dal piazzale esterno adiacente al vicolo III Monteponi ed avviene mediante un'ampia porta grigia in metallo, apprezzabile nelle immagini n° 012 e n° 071 dell'Allegato A.01. Esso non è pavimentato ma è dotato di un solo battuto in cemento, ed è realizzato con struttura e pannelli in metallo e copertura a falda singola anch'essa con struttura in metallo e sovrastante manto di finte tegole.

Al suo interno sono presenti alcune mensole per facilitare lo stoccaggio della merce ed ha una dimensione di circa 13,00 mq. Quanto appena citato è visibile nelle immagini n° 013, 014 e 072 dell'Allegato A.01.

Lo stato di tali finiture risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato evidenti fenomeni di umidità o di degrado delle superfici. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: L'immobile oggetto della presente relazione di perizia è dotato impianto elettrico, in parte ad incasso e in parte realizzato esternamente alle pareti con apposite canaline, quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra.

Per quanto concerne l'impianto di illuminazione, in occasione del sopralluogo, lo scrivente ha avuto modo di constatare come all'interno dell'immobile 1 sia presente l'illuminazione elettrica in quanto sono presenti tutti gli elementi per il suo funzionamento. Risulta correttamente presente l'impianto idrico di adduzione, la rete fognaria interna è allacciata alla rete generale e collegata a quella cittadina. È presente, inoltre, l'impianto di climatizzazione estiva e di riscaldamento invernale, garantiti entrambi dai condizionatori.

Si sottolinea come all'interno delle operazioni peritali sia stato verificato in parte e solo visivamente il funzionamento dei suddetti impianti, non ne è stato pertanto verificato l'effettivo funzionamento, ma alla luce del fatto che l'immobile 1 viene regolarmente utilizzato nella sua funzione di attività commerciale, gli impianti sopra citati si suppone siano funzionanti.

STATO D'USO: Le strutture e le finiture dell'immobile sono da considerarsi di sufficiente pregio architettonico sia per quanto riguarda le facciate esterne, che per quanto riguarda le pareti interne. Le strutture e le finiture interne ed esterne sopra citate, risultano di sufficiente stato generale; non vi sono perciò da segnalare grossi vizi estetici o strutturali sull'immobile in oggetto.

Lo scrivente sottolinea come il presente immobile risulta essere occupato e regolarmente utilizzato, da soggetto terzo esterno alla Procedura, con la destinazione d'uso prevista dal progetto approvato originario per tale immobile, cioè quella di negozio. Negli anni di esercizio l'immobile ha sempre avuto questa destinazione d'uso a carattere commerciale per tale motivo è stata garantita l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie che ne hanno salvaguardato lo stato ed il pregio. Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita "[REDACTED]", ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo, esterno alla Procedura, affittuario attraverso contratto d'uso del bene. Si sottolinea come l'occupante ha consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con l'esercente.

Abusi Edilizi immobile 1

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno dell'immobile in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sull'immobile. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobile 1

La consistenza commerciale dell'immobile 1 è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente in loco. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle Unità immobiliari a destinazione terziaria, categoria T/1 – Negozi e locali assimilabili. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali ubicati al piano terra, destinati ad ospitare l'attività principale. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Con una percentuale pari al 50 per cento della superficie reale verranno invece computati i locali accessori a servizio diretto quali il deposito, l'ufficio, ed il bagno con l'antibagno.

Mentre per quanto riguarda la superficie del deposito esterno non comunicante con il locale principale, la superficie commerciale verrà computata nella misura del 25 per cento della superficie reale e per le superfici esterne sottostanti le tettoie, la percentuale di calcolo della superficie commerciale è pari al 10 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle tavole ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Descrizione: Immobile n° 1 ad uso commerciale	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Piano terra			
Superfici interne			
Negozi	128,91	1,00	128,91
Ufficio	8,39	0,50	4,20
Anti Bagno	2,42	0,50	1,21
Bagno	4,78	0,50	2,39
Deposito 2	5,78	0,50	2,89
Deposito	12,55	0,25	3,14
Totale superficie netta di pavimento	162,83		142,74
Incremento tamponature e tramezzi (0,22%)	3,57		
Totale superficie lorda	166,40		166,40

Descrizione: Immobile n° 1 ad uso commerciale	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Piano terra			
Superfici esterne			
Veranda	23,68	0,10	2,37
Totale superficie lorda			2,37
Totale superficie commerciale dell'immobile 1			168,77

Stima immobile 1

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 530,35 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 530,35 €/mq, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

$$\text{€/mq } 530,35 \times S = \text{€/mq } 530,35 \times 168,77 \text{ mq} = \text{€ } 89.507,17$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Inoltre, sono stati calcolati gli oneri relativi alle demolizioni, analizzate alle pagine precedenti, necessarie a riportare lo stato reale dell'immobile coincidente con lo stato catastale e progettuale, pari a circa 3.000,00 €.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia.

Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione locale commerciale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso locale commerciale.

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Sup. coperta netta (mq)</i>	<i>Sup. scoperta (mq)</i>
Locale ad uso commerciale	168,77	162,83	23,68
Valore unitario dell'immobile €/mq			530,35
Valore derivante da comparazione diretta			€ 89.507,17
A detrarre spese per demolizioni			- € 3.000,00
A detrarre spese per bonifiche amministrative			- € 2.000,00
A detrarre spese per bonifiche catastali			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 1			€ 83.507,17

Valore di mercato dell'immobile 1:

83.507,17 €

(diconsi euro ottantatremilacinquecentosette/17)

La valutazione di mercato sopra riportata viene individuata in ipotesi di continuità nella destinazione d'uso attualmente in esercizio, ovvero commerciale.

Questa risulta essere quella, tra le diverse percorribili dal punto di vista urbanistico e sanitario, a maggiore redditività. Per quanto sopra, lo scrivente non ritiene vantaggioso calcolare eventuali oneri di trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in quanto quello già presente risulta essere quello maggiormente redditizio.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 1 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 1 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

L'opera abusiva rilevata all'interno delle analisi svolte sull'immobile, ultimata successivamente al 31/12/93, non risponde alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 1 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 16

Descrizione immobile 16

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4578, Subalterno 2 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.16 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Monteponi del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo di un fabbricato ad uso promiscuo, di proprietà eterogenea, dove il fabbricato capo schiera costituito dall'immobile 1 e dall'immobile 16 (al piano terra ed al soprastante piano primo) risultano di proprietà dei soci della ditta fallita nelle rispettive quote.

L'accesso alla proprietà avviene in primo luogo dal piazzale antistante la sede stradale della via Monteponi, attraverso un primo portoncino in metallo color beige, inquadrato nell'immagine n° 580 dell'Allegato A.16 – Documentazione fotografica. Tale portoncino consente l'accesso alla scala esterna, la quale permette l'arrivo al piano primo in cui è ubicato l'immobile in oggetto. L'accesso diretto all'interno dell'immobile 16 avviene pertanto mediante il secondo portoncino, posto alla fine delle scale, e risulta essere del tipo in pvc di colore bianco. Il tutto meglio apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 581 e la n° 583 dell'Allegato A.16.

Una volta superato il sopra citato portoncino di ingresso, si accede alla veranda chiusa. Tale veranda ha un'ampiezza pari a circa 11,00 mq e risulta dotata di vetrate scorrevoli in pvc di colore bianco, installate nelle due pareti esterne, le quali consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, così come evidente nelle immagini comprese tra la n° 586 e la n° 588 dell'Allegato A.16.

Dalla veranda chiusa si accede alla cucina mediante una porta a vetri con telaio in pvc di colore bianco. La cucina ha una superficie di circa 28,00 mq, al suo interno è presente un caminetto ed è inoltre dotata di tre infissi in legno di grandi dimensioni con vetrocamera, i quali consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza; uno di questi è a tripla anta e si affaccia sulla via Monteponi, mentre due risultano a doppia anta e quest'ultimi si affacciano sul prospetto laterale del fabbricato, rivolto a Nord. Quanto appena descritto risulta visibile nelle immagini comprese tra la n° 589 e la n° 592 dell'Allegato A.16.

Dall'ambiente appena descritto è possibile accedere al soggiorno mediante una porta in legno di separazione. Il soggiorno ha una superficie di circa 29,00 mq, ed è dotato di due infissi in legno di grandi dimensioni a doppia anta con vetro camera, i quali consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza e si affacciano sul prospetto laterale del fabbricato, rivolto a Nord. Il suddetto ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n° 593 e la n° 598 dell'Allegato A.16.

Nell'immagine n° 599 dell'Allegato A.16, invece, è inquadrata la porta scorrevole in legno che consente il collegamento tra il soggiorno e il disimpegno 1. Quest'ultimo ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 14,00 mq, non è finestrato in quanto si trova al centro dell'appartamento e la sua funzione è di collegamento con le altre stanze dell'immobile. Tale disimpegno 1 consente di accedere al bagno 2 e al disimpegno 2 e risulta visibile nelle immagini comprese tra la n° 600 e la n° 603 dell'Allegato A.16.

Il bagno 2 risulta separato dal disimpegno 1 mediante una porta in legno ad anta singola; esso ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 7,00 mq e non è finestrato. Al suo interno sono presenti un doppio lavabo con relativa specchiera, il wc, il bidet e il piatto doccia corredato di box doccia. Il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 604 e la n° 608 dell'Allegato A.16.

Proseguendo oltre il disimpegno 1 troviamo il disimpegno 2; tali ambienti non risultano separati da alcun infisso.

Il disimpegno 2 ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 4,00 mq, non è finestrato in quanto si trova al centro dell'appartamento e consente l'accesso alle stanze riservate alla zona notte, come meglio apprezzabile dalle immagini n° 613 e n° 616 dell'Allegato A.16.

La camera 3 è separata dal disimpegno 2 mediante una porta in legno ad anta singola, ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 16,00 mq, e risulta dotata di finestra in pvc a due ante con vetro camera, che si affaccia sul prospetto del fabbricato orientato a Sud e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza.

Tale ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n° 610 e la n° 612 dell'Allegato A.16.

Confinante con l'ambiente appena descritto è presente la camera 2, anch'essa è separata dal disimpegno 2 mediante una porta in legno ad anta singola, ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 16,00 mq, e risulta dotata di finestra in pvc a due ante con vetro camera, che si affaccia sul prospetto del fabbricato orientato a Sud e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto appena descritto è consultabile nelle immagini n° 614 e la n° 615 dell'Allegato A.16.

L'ultimo ambiente collegato al disimpegno 2 mediante una porta in legno ad anta singola è la camera 1; essa ha una superficie pari a circa 19,00 mq ed è dotata di due finestre in pvc a due ante con vetro camera, che consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Una di queste si affaccia sulle scale esterne e l'altra sul prospetto del fabbricato orientato a Sud. La camera 1 è inoltre dotata di bagno privato con accesso esclusivo dal suo interno. Tale ambiente è denominato bagno 1, ha una superficie pari a circa 11,00 mq ed è dotato di una finestra in pvc ad anta singola con vetro camera, la quale si affaccia nella veranda chiusa ubicata nel prospetto adiacente alla via Monteponi.

Al suo interno sono presenti il lavabo con relativa specchiera, il wc, il bidet, il piatto doccia corredato di box doccia e una vasca da bagno angolare. Quanto sopra descritto è consultabile nelle immagini comprese tra la n° 617 e la n° 624.

FINITURE INTERNE: L'immobile 16 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un portoncino in pvc di colore bianco di semplice fattura, che lo separa dalla scala esterna. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due e tre ante con vetro camera, alcuni con telaio in legno e altri con telaio in pvc. Essi si affacciano nei tre lati del fabbricato, sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola di colore scuro, ad eccezione della porta di separazione tra cucina e soggiorno, la quale risulta essere in legno massello, e quella di separazione tra il soggiorno e il disimpegno 1, la quale risulta essere in legno scuro, del tipo scorrevole e parzialmente vetrata.

La pavimentazione degli spazi interni non risulta essere uniforme in tutto l'appartamento; negli ambienti denominati veranda, cucina, disimpegno 1 e 2, camera 2 e 3, risulta realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore scuro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Negli ambienti denominati soggiorno, camera 1 e bagno 1, invece, la pavimentazione risulta realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Mentre la pavimentazione relativa al bagno 2 è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 20 x 20 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno 1 risultano rivestite con le stesse piastrelle posate nel pavimento, ovvero, elementi di gres porcellanato quadrati con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti. fino ad un'altezza di 2,40 m circa valutata a partire dal pavimento.

Tutte le pareti verticali del bagno 2 risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 20 x 20 cm, in parte di colore grigio posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti, e in parte di colore chiaro, posate con inclinazione a 45 gradi rispetto alle direzioni delle pareti fino ad un'altezza di 2,30 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali della cucina risultano rivestite solo nella zona occupata dall'angolo cottura, con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco con dimensioni pari a 20 x 20 cm, per un'altezza di circa 90 cm a partire da una quota di circa 80 cm misurata dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate di vari colori, alcune stanze color arancio, altre tendente al giallo, altre fucsia, altre ancora sul beige, e sono inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato fenomeni di umidità o di degrado delle superfici, tranne nel bagno 2, in particolare nella parte alta oltre il placcaggio, sono presenti segni di umidità e l'intonaco risulta leggermente fatiscente accanto alla cassetta dello scarico wc.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 16 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica, all'interno del quale sono riportate le immagini dell'immobile acquisite all'interno del sopralluogo svolto.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 16 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nei due bagni e nella cucina.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento dell'immobile, sono presenti due split di condizionamento installati rispettivamente nella camera 1 e nella camera 3, con relative unità esterne.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata da uno dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita, e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia.

Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato e regolarmente utilizzato dal socio **[REDACTED]**. Si sottolinea come l'occupante ha consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con il socio occupante.

Abusi Edilizi immobile 16

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno dell'immobile in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sull'immobile. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobile 16

La consistenza commerciale dell'immobile 16 è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R delle unità immobiliari ordinarie, categoria R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 16, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali, e loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

La consistenza relativa alla veranda chiusa, invece, verrà computata nella misura pari al 50 per cento della superficie reale, mentre l'ingombro del vano scala verrà computato nella misura pari al 30 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 1.7.1 e 1.7.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 16 - Piano Primo	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Veranda	10,66	0,50	5,33
Cucina	27,89	1,00	27,89
Soggiorno	28,57	1,00	28,57
Disimpegno 1	14,09	1,00	14,09
Bagno 2	7,13	1,00	7,13
Disimpegno 2	4,15	1,00	4,15
Camera 1	19,11	1,00	19,11
Bagno 1	11,39	1,00	11,39
Camera 2	14,13	1,00	14,13
Camera 3	16,07	1,00	16,07
Totale superficie netta di pavimento	153,19		147,86
Incremento tamponature e tramezzi (16,235%)	24,87		
Totale superficie lorda	178,06		171,61
Superfici esterne			
Vano scala	10,68	0,30	3,20
Totale superfici esterne ad uso esclusivo	10,68		3,20
Totale superficie commerciale immobile 16			174,81

Stima immobile 16

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 489,46 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 489,46, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

$$\text{€/mq } 489,46 \times S = \text{€/mq } 489,46 \times 174,81 \text{ mq} = \text{€ } 85.562,50$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 10.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 2.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	174,81	153,19	10,68
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			489,46
Valore derivante da stima			€ 85.562,50
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 10.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 2.000,00
Valore di mercato dell'immobile 16			€ 73.562,50

Valore di mercato dell'immobile 16:

73.562,50 €

(diconsi euro settantatremilacinquecentosessantadue/50)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 16 presenta carenze documentali nella storia progettuale illustrate e meglio approfondite nell'Allegato D – Stima immobiliare. A tale proposito lo scrivente presuppone, a vantaggio del futuro e potenziale aggiudicatario dell'immobile 16, la possibilità di regolarizzare completamente l'immobile mediante il deposito delle planimetrie aggiornate presso l'U.T.C. di Carbonia, andando così a risolvere le incongruenze ipotizzate ma soprattutto effettuare la bonifica relativa all'assenza documentale, attraverso le opportune sanatorie di Legge. Tali incongruenze potrebbero risultare sanabili attraverso una procedura di condono secondo la modalità di applicazione dell'art 40 comma 6) della L. 47/1985 e ss.mm.i., previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia, stanti le date riferibili ai progetti reperiti. L'eccessiva frammentarietà dei documenti reperiti obbliga a maggiore cautela nelle valutazioni relative alla sanabilità.

Mancando riferimenti certi per ciò che concerne i progetti effettivamente approvati, lo scrivente sottolinea l'opportunità di valutare la sanatoria attraverso l'utilizzo del D.lgs. 380/2001, senza dunque fare ricorso alla possibilità di avvalersi della L. 47/1985 e ss.mm.i., in quanto i riferimenti progettuali non ne certificano l'applicazione. Lo scrivente, dunque, ritiene cautelativa per la Procedura la posizione assunta.

Quanto sopra a meno di ulteriori verifiche progettuali non compatibili con tempi procedurali e mandato tecnico conferito.

Secondo quanto sopra descritto e argomentato, le date indicate nei progetti reperiti presentano limiti temporali in linea con l'applicazione potenziale delle norme di condono edilizio del '85 e del '94. La frammentarietà dei progetti e la scarsa consistenza raccomanda la cautela di utilizzare il disposto normativo del D.lgs. 380/2001 al fine di provvedere alle bonifiche urbanistiche e amministrative, fermo restando il fatto che, previ i necessari ulteriori accertamenti, secondo le date progettuali acquisite potrebbe verificarsi presso l'U.T.C. di Carbonia l'applicabilità dei due condoni di cui sopra.

IMMOBILI 2 e 13

Gli immobili 2 e 13 oggetto di perizia, vengono accorpati insieme in questa sezione, in quanto risultano accomunati da tre importanti caratteristiche ovvero la stessa destinazione d'uso abitativa, la medesima ubicazione nella via Officina Elettrica e lo stesso piano di sviluppo, ovvero il piano terra.

Descrizione immobile 2

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, Subalterno 3 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.02 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 2 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica attraverso un portoncino a vetri con telaio in pvc bianco, visibile nelle immagini n° 075 e n° 076 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica. Superato il suddetto portoncino si transita nel corridoio del vano scala condominiale in quale consente, mediante il superamento di due gradini, l'accesso al pianerottolo in cui è presente il portone d'ingresso dell'immobile in oggetto, ubicato al piano terra. Si precisa inoltre che percorrendo le scale successive al pianerottolo in questione, è possibile salire al piano primo ed accedere agli immobili 8, 9 e 10, i quali verranno analizzati nei paragrafi successivi, anch'essi facenti parte della presente relazione di perizia. Quanto sopra descritto è meglio apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 077 e la n° 079 dell'Allegato A.02.

Il portone d'ingresso sopra citato, relativo dell'immobile in oggetto, risulta essere in legno, di semplice fattura e con serratura di sicurezza. Tale ingresso risulta inoltre dotato di apposita illuminazione mediante una plafoniera, corredata di lampadina, installata sulla parete al di sopra del portoncino d'ingresso.

Il primo ambiente presente, una volta entrati nell'unità immobiliare in oggetto, è il soggiorno, ampiamente visibile nelle immagini compreso tra la n° 080 e la n° 085 dell'Allegato A.02. Tale ambiente risulta avere una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 16,00 mq, ed è dotato di una finestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Dal soggiorno si accede direttamente al disimpegno e tra tali ambienti non risulta alcun infisso di separazione, come visibile nell'immagine n° 081 del già citato Allegato A.02. Il disimpegno ha la funzione di collegamento tra tutte le stanze dell'appartamento, le quali, insieme al soggiorno, risultano tutte disposte una di fianco all'altra. Esso non è finestrato, è di forma rettangolare, ha un'ampiezza pari a circa 8,00 mq. ed ospita una stufa a pellet installata in posizione baricentrica rispetto alla sua lunghezza, più precisamente nella parete frontale rispetto allo spazio tra la porta della cucina e quella del bagno. Nella parte terminale di fondo del disimpegno, invece, è stato ricavato, mediante l'applicazione di una tenda, un piccolo ripostiglio. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini n° 099 e 100 dell'Allegato A.02.

La cucina risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separata dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno. Ha una superficie pari a circa 9,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. I dettagli sopra descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n° 086 e la n° 090 dell'Allegato A.02.

Di fianco alla cucina è presente il bagno, anch'esso risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separato dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno.

Ha una superficie pari a circa 8,00 mq, ed è dotato di una finestra a due ante, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativo mobile e specchiera, il wc, il bidet, il piatto doccia corredato di box doccia, lo scaldino elettrico e la lavatrice, il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 092 e la n° 098 dell'Allegato A.02.

L'ultimo ambiente presente nell'immobile in oggetto è la camera da letto; essa confina con il bagno, risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separata dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno. Ha una superficie pari a circa 13,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tale camera è consultabile nelle immagini n° 100 e n° 101 del già citato Allegato A.02.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 2 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un portone in legno di semplice fattura, con serratura di sicurezza, che lo separa dal vano scala condominiale. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante con vetro camera e telaio in pvc di colore bianco. Essi si affacciano nella via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in granito grigio dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola di colore bianco.

La pavimentazione degli spazi interni risulta essere uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore grigio chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore grigio chiaro con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,20 m circa valutata a partire dal pavimento.

Una parte verticale della cucina risulta rivestita con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 10 x 10 cm di colore grigio chiaro con sfumature più scure. Tale rivestimento risulta presente nella zona tra l'angolo cottura e la parete attrezzata, e si estende per un'altezza di circa 80 cm a partire da circa 90 cm dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate, alcune di colore bianco e altre di vari colori, nonché corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione. I soffitti, invece, risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato evidenti fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,68 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 2 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 2 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di piccola capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

È inoltre presente una stufa a pellet installata nel disimpegno che consente il riscaldamento dell'immobile in oggetto, mentre per il raffrescamento è presente uno split di condizionamento installato nella camera da letto, con relativa unità esterna.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, fosse occupata ed utilizzata da soggetto terzo, affittuario attraverso contratto d'uso del bene, e pertanto sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione sino alla risoluzione del contratto d'affitto, dove venivano effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore.

Gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, e di soggetti terzi esterni al presente fallimento (due consorti di due soci), ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero. Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita e con l'affittuario all'epoca occupante l'immobile.

Descrizione immobile 13

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 9 (graffato con il Subalterno 14), ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.13 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 9 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 13 avviene direttamente dal marciapiede della via Officina Elettrica, in corrispondenza del civico 9, attraverso un portoncino in legno di semplice fattura, con serratura di sicurezza. Esso risulta visibile nelle immagini n° 483 e n° 484 dell'Allegato A.13 – Documentazione fotografica.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è composta da una prima zona, ubicata nella parte antistante dell'immobile, regolarmente utilizzata come abitazione, mentre la zona retrostante risulta in ristrutturazione, pertanto non utilizzata, nonostante i lavori siano sospesi.

Superato il portoncino in legno sopra citato, si accede al disimpegno 2, ampiamente visibile nelle immagini n° 485, 521, 522 e 526 dell'Allegato A.13; questo ambiente è costituito da un lungo corridoio ubicato al centro dell'immobile, ha una superficie di circa 11 mq, non è finestrato e consente l'accesso alle varie stanze, nonché alla zona retrostante dell'appartamento in ristrutturazione.

Da tale ambiente si accede, mediante una porta in legno tamburato di separazione, alla camera 1, la quale ha un'ampiezza pari a circa 17,00 mq ed è dotata di una finestra in legno a due ante con vetro camera, che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza.

Frontalmente rispetto alla camera 1 è ubicata la cucina, come è possibile apprezzare dalle immagini comprese tra la n° 526 e la n° 532 dell'Allegato A.13. Essa risulta separata dal disimpegno mediante una porta in legno tamburato, ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 13,00 mq, ed è dotata di una finestra in legno a due ante con vetro camera, che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza.

Confinante con l'ambiente appena descritto troviamo il bagno, il quale anch'esso ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 8,00 mq, e non risulta finestrato. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativa specchiera, il wc, il bidet, il piatto doccia corredato di apposito box doccia, lo scaldino elettrico e la lavatrice. Esso è visibile nelle immagini comprese tra la n° 515 e la n° 520 dell'Allegato A.13.

Gli ambienti appena descritti vanno a formare la porzione di appartamento attualmente utilizzata, mentre sulla sinistra del fondo del disimpegno 2, è possibile accedere alla zona retrostante che attualmente risulta non utilizzata come abitazione in quanto risulta in ristrutturazione, ma si precisa che i lavori sono sospesi.

Il primo ambiente presente in tale zona è denominato soggiorno, ha una superficie di circa 16,00 mq ed è dotato di una portafinestra in legno con vetro camera, la quale consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, nonché di accedere alla terrazza esclusiva, ubicata nel prospetto laterale dell'immobile in oggetto. Quanto appena descritto è consultabile nelle immagini comprese tra la n° 506 e la n° 514 dell'Allegato A.13.

Dal soggiorno si accede al disimpegno 1, il quale ha una superficie pari a circa 7,00 mq, non è finestrato in quanto risulta al centro dell'appartamento, e consente l'accesso alle altre tre stanze presenti sul fondo dell'immobile. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 500 e la n° 505 dell'Allegato A.13.

Una delle suddette stanze risulta essere la camera 2, separata dal disimpegno 1 tramite una porta in legno tamburato, con un'ampiezza pari a circa 25,00 mq, dotata di una finestra in legno a due ante con vetro camera, che si affaccia nel prospetto opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Il tutto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 486 e la n° 490 dell'Allegato A.13.

Di fianco alla camera 2 è presente la camera 3, anch'essa separata dal disimpegno 1 tramite una porta in legno tamburato, ha un'ampiezza pari a circa 18,00 mq, ed è dotata di una finestra in legno a due ante con vetro camera, che si affaccia nel prospetto opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto sopra descritto è possibile esaminarlo nelle immagini comprese tra la n° 491 e la n° 493 dell'Allegato A.13.

L'ultimo ambiente presente all'interno dell'immobile 13 risulta essere il ripostiglio 1, il quale ha una superficie pari a circa 9,00 mq, non è finestrato ed è separato dal disimpegno 1 tramite una porta in legno tamburato.

È possibile apprezzare tale ambiente nelle immagini comprese tra la n° 494 e la n° 499 dell'Allegato A.13.

L'immobile 13 possiede inoltre un ulteriore vano, esterno allo stesso, denominato ripostiglio 2. Tale ripostiglio ha l'accesso indipendente direttamente dal marciapiede della via Officina Elettrica, mediante un portoncino a vetri con telaio in metallo elettrocolorato visibile nelle immagini comprese tra la n° 475 e la n° 477 dell'Allegato A.13. Esso ha una superficie pari a circa 10,00 mq e al suo interno è presente un lavandino in acciaio a doppia vaschetta, un pensile e un piano d'appoggio realizzato in muratura. Il tutto consultabile nelle immagini comprese tra la n° 478 e la n° 482 dell'Allegato A.13.

Lo scrivente precisa sin d'ora il fatto che nel calcolo relativo alla superficie commerciale di tale immobile, meglio analizzato nei successivi paragrafi, verrà computata una quota pari al 100 per cento della superficie reale per quanto riguarda i locali principali appartenenti alla parte antistante, regolarmente utilizzata come abitazione. Per quanto concerne la parte retrostante in ristrutturazione, invece, verrà applicata una decurtazione del 40%, rispetto alla superficie reale. Tutto ciò è legato al fatto che un immobile in corso di costruzione, in questo caso assimilabile alla zona retrostante di tale appartamento, viene solitamente stimato tramite il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato. Tale metodo è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso. Nonostante ciò, si ritiene opportuno proseguire con un unico metodo di stima per l'intero immobile, ovvero il metodo di stima sintetico comparativo (detto a valore di mercato), e viste le caratteristiche della zona retrostante, si applica, come sopra menzionato, una decurtazione del 40 per cento alla superficie reale di tale zona, per la determinazione della superficie commerciale.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.13 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 13 oggetto di perizia, si presenta, in merito alla zona antistante, in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. Mentre la zona retrostante, come analizzato in precedenza e visibile dall'Allegato A.13 – Documentazione fotografica, risulta attualmente non abitabile visto il suo stato parzialmente fatiscente e parzialmente non ultimato; tale porzione dell'appartamento, si rammenta, è oggetto di ristrutturazione ma al momento i lavori risultano sospesi.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un portoncino in legno di semplice fattura, con serratura di sicurezza, che lo separa dal marciapiede della via Officina Elettrica. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante, con vetro camera e telaio in legno. Alcuni di essi si affacciano nella via Officina Elettrica, altri nel prospetto opposto ai precedenti e uno nel prospetto laterale, quest'ultimo risulta di collegamento tra il soggiorno e la terrazza esterna. Tali infissi sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola, color legno.

La pavimentazione degli spazi interni non risulta essere uniforme in tutto l'appartamento. Nel disimpegno 2 e nella cucina questa è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 50 x 50 cm di colore beige, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti. Nella camera da letto, invece, è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore beige, posate con inclinazione a 45 gradi rispetto alle direzioni delle pareti.

La pavimentazione del bagno è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione a 45 gradi rispetto alle direzioni delle pareti.

La parte retrostante dell'appartamento, interessata dalla ristrutturazione, vede una diversa pavimentazione nelle varie stanze, con evidente degrado della stessa in alcune zone in quanto non ancora oggetto di intervento.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con piastrelle aventi come fantasia piccoli quadrati di varie tonalità di celeste (effetto mosaico) con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 1,40 m circa valutata a partire dal pavimento, tranne nell'angolo in cui è installata la doccia nel quale il rivestimento risulta realizzato fino ad un'altezza di 2,20 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali della cucina risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore beige con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 1,40 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, e sono inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione. Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Si precisa che tali descrizioni sono riferite alla zona antistante dell'appartamento, perché la zona retrostante, come già sottolineato, essendo interessata dalla ristrutturazione, vede diverse parti fatiscenti e fenomeni di umidità e degrado, come meglio apprezzabile dalle immagini riportate nell'Allegato A.13 – Documentazione fotografica.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato in generale grossi fenomeni di umidità o di degrado delle superfici relative alla zona antistante dell'immobile.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 3,00 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 13 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.13 – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 13 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di media capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggior fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Non sono presenti impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare è occupata ed utilizzata da soggetto terzo, probabilmente non affittuario attraverso contratto d'uso del bene, e pertanto sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha acquisito elementi sufficienti all'individuazione di un contratto d'uso dell'immobile, comunque occupato da soggetto terzo, esterno alla Procedura, comunque riferibile ai soci della ditta in epigrafe.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione sino alla risoluzione del contratto d'affitto, dove venivano effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo, esterno alla Procedura, senza contratto d'uso del bene. Si sottolinea come l'occupante ha consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente i soci della ditta Fallita.

Abusi Edilizi immobili 2 e 13

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno degli immobili in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sugli immobili. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobili 2 e 13

La consistenza commerciale degli immobili è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. In particolare, gli immobili oggetto di stima vengono inquadrati nel Gruppo R delle unità immobiliari ordinarie, categoria R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Immobile 2

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 2, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.6.1 e 2.6.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 2 - Piano Terra	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Soggiorno	16,34	1,00	16,34
Cucina	8,85	1,00	8,85
Bagno	7,61	1,00	7,61
Camera da letto	12,99	1,00	12,99
Disimpegno	8,33	1,00	8,33
Totale superficie netta di pavimento	54,12		54,12
Incremento tamponature e tramezzi (17,65%)	9,55		9,55
Totale superficie lorda	63,67		63,67
Totale superficie commerciale immobile 2			63,67

Immobile 13

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 13, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali, relativi alla zona antistante dell'appartamento regolarmente utilizzata come abitazione, e la loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. La consistenza relativa alla terrazza, invece, verrà computata nella misura pari al 30 per cento della superficie reale sino a 25,00 mq, e nella misura pari al 10 per cento per la parte eccedente. L'immobile 13 è inoltre in possesso di un locale accessorio a servizio indiretto, ovvero il ripostiglio 2, e la sua consistenza verrà computata nella misura pari al 25 per cento della superficie reale.

Un ulteriore precisazione è d'obbligo per quanto concerne la parte retrostante dell'appartamento, ovvero la zona attualmente non abitata in quanto interessata ad una ristrutturazione. Lo scrivente precisa, pertanto, che nel calcolo relativo alla superficie commerciale di tale zona dell'immobile, verrà applicata una decurtazione del 40%, rispetto alla superficie reale, considerando lo stato dei luoghi precedentemente descritto. Tutto ciò legato al fatto che un immobile in corso di costruzione, in questo caso assimilabile alla zona retrostante di tale appartamento, viene solitamente stimato tramite il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tale metodo è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso. Nonostante ciò, si ritiene opportuno proseguire con un unico metodo di stima per l'intero immobile, ovvero il metodo di stima sintetico comparativo (detto a valore di mercato), e vista le caratteristiche della zona retrostante, si applica, come sopra menzionato, una decurtazione del 40 per cento alla superficie reale di tale zona, per la determinazione della superficie commerciale, in modo da giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.17.1 e 2.17.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 13 - Piano Terra	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Disimpegno 2	10,56	1,00	10,56
Cucina	12,72	1,00	12,72
Camera 1	17,38	1,00	17,38
Bagno	7,52	1,00	7,52
Soggiorno	15,53	0,60	9,32
Disimpegno 1	6,86	0,60	4,12
Camera 2	25,35	0,60	15,21
Camera 3	18,16	0,60	10,90
Ripostiglio 1	9,15	0,60	5,49
Ripostiglio 2	10,16	0,25	2,54
Totale superficie netta di pavimento	133,39		95,76
Incremento tamponature e tramezzi (21,67%)	28,91		
Totale superficie lorda	162,30		115,54
Superfici esterne			
Terrazza	25,00	0,30	7,50
	77,10	0,10	7,71
Totale superfici esterne ad uso esclusivo	102,10		15,21
Totale superficie commerciale immobile 13			130,75

Stima immobili 2 e 13

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 488,16 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 488,16, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE 2

$$\text{€/mq } 488,16 \times S = \text{€/mq } 488,16 \times 63,67 \text{ mq} = \text{€ } 31.081,15$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale.

In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
appartamento ad uso abitativo	63,67	54,12	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			488,16
Valore derivante da stima			€ 31.081,15
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 2			€ 28.081,15

Valore di mercato dell'immobile 2:**28.081,15 €****(diconsi euro ventottomilaottantuno/15)**

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 2 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 2 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 2 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 13

$$\text{€/mq } 488,16 \times S = \text{€/mq } 488,16 \times 130,75 \text{ mq} = \text{€ } 63.826,92$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.500,00 € omnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.500,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale.

In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	130,75	133,39	102,10
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			488,16
Valore derivante da stima			€ 63.826,92
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.500,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.500,00
Valore di mercato dell'immobile 13			€ 59.826,92

Valore di mercato dell'immobile 13:**59.826,92 €****(diconsi euro cinquantanovemilaottocentoventisei/92)**

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 13 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 13 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 13 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILI 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14

Gli immobili 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14 oggetto di perizia, vengono accorpati insieme in questa sezione, in quanto risultano accomunati da tre importanti caratteristiche ovvero la stessa destinazione d'uso abitativa, la medesima ubicazione nella via Officina Elettrica e lo stesso piano di sviluppo, ovvero il piano primo.

Descrizione immobile 3

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 18 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.03 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 8 interno 4 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci accomandatari della ditta fallita e, dunque, ad essa riferibili.

L'accesso all'immobile 3 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica al civico 8, attraverso un portoncino a vetri con telaio in alluminio metallico visibile nell'immagine n° 102 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica. Dal suddetto portoncino si accede al vano scala condominiale ospitante la scala, la quale consente l'arrivo al pianerottolo del piano primo in cui è ubicato l'ingresso dell'immobile 3 oggetto di tale descrizione, e degli immobili 4, 5 e 14 facenti parte anch'essi di tale procedura e oggetto di descrizione successiva. Quanto appena descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 105 e la n° 109 dell'Allegato A.03.

Dal pianerottolo del piano primo sopra menzionato, è possibile accedere all'immobile 3 mediante un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato visibile nell'immagine n° 110 dell'Allegato A.03.

Il primo ambiente al quale si accede una volta superato tale portoncino è denominato disimpegno, apprezzabile nelle immagini n° 111 e n° 112 dell'Allegato A.03; questo è rappresentato da un lungo corridoio con una superficie di circa 20 mq, non è finestrato e consente l'accesso alle varie stanze, le quali sono tutte ubicate una di fianco all'altra alla sinistra del disimpegno in questione e dotate di apposita porta in legno di separazione.

Percorrendo il disimpegno sopra menzionato, si incontra per prima la stanza denominata camera; questa ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 24,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto appena descritto risulta analizzabile nelle immagini comprese tra la n° 139 e la n° 143 dell'Allegato A.03.

Successivamente è presente la cucina, questa ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 19,00 mq, ed è dotata di una portafinestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica, la quale consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, nonché l'accesso al balcone, quest'ultimo avente una superficie di circa 5,00 mq.

Per analizzare meglio quanto sopra citato, si rimanda alla consultazione delle immagini comprese tra la n° 131 e la n° 138 dell'Allegato A.03.

Confinante con l'ambiente appena descritto troviamo la camera da letto, la quale ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 21,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Essa è visibile nelle immagini comprese tra la n° 124 e la n° 130 dell'Allegato A.03.

Di seguito alla camera da letto è presente il bagno, questo ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 11,00 mq, ed è dotato di una portafinestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica, la quale consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, nonché l'accesso al balcone, quest'ultimo avente una superficie di circa 2,00 mq.

Al suo interno sono presenti il lavabo con relativa specchiera, il wc, il bidet, la vasca da bagno, lo scaldino elettrico e la lavatrice. Il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 113 e la n° 123 dell'Allegato A.03.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 3 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un portoncino a vetri con telaio in alluminio metallico di semplice fattura, che lo separa dal vano scala condominiale. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante con vetro camera e telaio in alluminio elettrocolorato. Essi si affacciano nella via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola, color legno.

La pavimentazione degli spazi interni risulta uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco e nero alternato (effetto scacchiera) con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,00 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali della cucina risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 1,60 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco tranne che in cucina per la parte sovrastante la zona rivestita dal placcaggio la quale risulta tinteggiata di colore giallo; tali pareti sono inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione. I soffitti, invece, risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale appena sufficiente, lo scrivente ha osservato diversi fenomeni di umidità o di degrado delle superfici, soprattutto nei soffitti, in particolare nel bagno.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,68 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 3 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 3 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di media capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, fosse occupata ed utilizzata da soggetto terzo, affittuario attraverso contratto d'uso del bene, e pertanto sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione sino alla risoluzione del contratto d'affitto, dove venivano effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. In particolare, sono presenti segni di umidità e muffe in qualche soffitto, prevalentemente nel bagno e nella parete verticale fronte strada della camera. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita "[REDACTED]", ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero. Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita.

Descrizione immobile 4

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 16 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.04 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 8 interno 2 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 4 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica al civico 8, attraverso un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato visibile nell'immagine n° 149 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica. Dal suddetto portoncino si accede al vano scala condominiale ospitante la scala, la quale consente l'arrivo al pianerottolo del piano primo in cui è ubicato l'ingresso dell'immobile 4 oggetto di tale descrizione, e degli immobili 3, 5 e 14 facenti parte anch'essi di tale procedura e oggetto di descrizioni precedenti e successive. Quanto appena descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 150 e la n° 154 dell'Allegato A.04.

Dal pianerottolo del piano primo sopra menzionato, è possibile accedere all'immobile 4 mediante un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato visibile nell'immagine n° 155 dell'Allegato A.04.

Il primo ambiente al quale si accede una volta superato tale portoncino è denominato disimpegno, apprezzabile nelle immagini n° 156, n° 161 e n° 179 dell'Allegato A.04; questo è un lungo corridoio con una superficie di circa 15 mq, non è finestrato e consente l'accesso alle varie stanze, le quali sono tutte ubicate una di fianco all'altra alla sinistra del disimpegno in questione, a differenza del bagno, il quale si trova nel fondo del disimpegno, frontalmente rispetto all'ingresso dell'appartamento, e tutte dotate di apposita porta in legno tamburato di separazione.

Percorrendo il disimpegno sopra menzionato, si incontra per prima la stanza denominata cucina; questa ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 13,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto appena descritto risulta analizzabile nelle immagini comprese tra la n° 157 e la n° 160 dell'Allegato A.04.

Successivamente è presente la camera, questa ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 12,00 mq, ed è dotata di una portafinestra a due ante con ringhiera parapetto, che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica, la quale consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza.

Confinante con l'ambiente appena descritto troviamo la camera da letto 2, la quale ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 25,00 mq, ed è dotata di una portafinestra a due ante con ringhiera parapetto, che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tale ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n° 162 e la n° 165 dell'Allegato A.04.

Di seguito alla camera da letto 2 è presente la camera da letto 1, la quale ha una superficie pari a circa 20,00 mq, ed è dotata di una portafinestra a due ante con ringhiera parapetto, che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Questa è visibile nelle immagini comprese tra la n° 166 e la n° 170 dell'Allegato A.04.

L'ultimo ambiente che, come detto, si trova nella parte terminale del disimpegno è il bagno; anch'esso ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 8,00 mq, ed è dotato di una portafinestra a due ante con ringhiera parapetto che si affaccia nella zona laterale rispetto alla via Officina Elettrica, la quale consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tale particolare è visibile nelle immagini n° 177 e n° 178 dell'Allegato A.04. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativa specchiera, il wc, il bidet, la vasca da bagno, lo scaldino elettrico e la lavatrice. Il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 171 e la n° 176 dell'Allegato A.04.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 4 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato di semplice fattura, che lo separa dal vano scala condominiale. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante con vetro camera e telaio in alluminio elettrocolorato. Essi si affacciano nel lato opposto alla via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola, color legno.

La pavimentazione degli spazi interni risulta essere uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco e nero alternato (effetto scacchiera) con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,00 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali della cucina risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 1,60 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco e sono inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione. Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,68 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 4 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 4 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di piccola capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

È inoltre presente una stufa a pellet installata nel disimpegno che consente il riscaldamento dell'immobile in oggetto, mentre per il raffrescamento sono presenti due split di condizionamento installati nelle due camere da letto, con relative unità esterne.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, fosse occupata ed utilizzata da soggetto terzo, affittuario attraverso contratto d'uso del bene, e pertanto sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione sino alla risoluzione del contratto d'affitto, dove venivano effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita "[REDACTED]", ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero. Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita.

Descrizione immobile 5

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 17 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.05 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 8 interno 3 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 5 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica al civico 8, attraverso un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato visibile nell'immagine n° 184 dell'Allegato A.05 – Documentazione fotografica. Dal suddetto portoncino si accede al vano scala condominiale ospitante la scala, la quale consente l'arrivo al pianerottolo del piano primo in cui è ubicato l'ingresso dell'immobile 5 oggetto di tale descrizione, e degli immobili 3, 4 e 14 facenti parte anch'essi di tale procedura e oggetto di descrizioni precedenti e successive. Quanto appena descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 185 e la n° 188 dell'Allegato A.05.

Dal pianerottolo del piano primo sopra menzionato, è possibile accedere all'immobile 5 mediante un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato visibile nell'immagine n° 189 dell'Allegato A.05.

Il primo ambiente al quale si accede una volta superato tale portoncino è denominato disimpegno, apprezzabile nell'immagine n° 190 dell'Allegato A.05; questo è rappresentato da un lungo corridoio con una superficie di circa 14 mq, non è finestrato e consente l'accesso alle varie stanze, le quali sono tutte ubicate una di fianco all'altra alla destra del disimpegno in questione, a differenza della camera da letto, la quale oltre ad essere anch'essa affiancata alle altre stanze, ha l'accesso dal fondo del disimpegno, frontalmente rispetto all'ingresso dell'appartamento, e tutte dotate di apposita porta in legno di separazione.

Percorrendo il disimpegno sopra menzionato, si incontra per prima la stanza denominata soggiorno; questa ha una superficie pari a circa 23,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto appena descritto risulta analizzabile nelle immagini comprese tra la n° 223 e la n° 228 dell'Allegato A.05.

Successivamente è presente la cucina, questa ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 16,00 mq, ed è dotata di una portafinestra ad anta singola con ringhiera parapetto, che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica, la quale consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Il tutto consultabile nelle immagini comprese tra la n° 213 e la n° 220 dell'Allegato A.05.

Confinante con l'ambiente appena descritto troviamo il bagno, il quale ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 9,00 mq, ed è dotato di una portafinestra ad anta singola con ringhiera parapetto, che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativa specchiera, il wc, il bidet, la vasca da bagno, lo scaldino elettrico e la lavatrice. Tale ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n° 204 e la n° 210 dell'Allegato A.05.

Di seguito al bagno è presente la camera, la quale ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 13,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 199 e la n° 202 dell'Allegato A.05.

L'ultimo ambiente che, come detto, ha accesso dalla parte terminale del disimpegno è la camera da letto; questa ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 28,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto sopra descritto risulta visibile nelle immagini comprese tra la n° 191 e la n° 198 dell'Allegato A.05.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.05 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 5 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato di semplice fattura, che lo separa dal vano scala condominiale. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante e ad anta singola, con vetro camera e telaio in alluminio elettrocolorato. Tali infissi si affacciano nel lato opposto alla via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola, color legno.

La pavimentazione degli spazi interni risulta uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco e nero alternato (effetto scacchiera) con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,00 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali della cucina risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 1,60 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, tranne nel disimpegno in cui la tinteggiatura è color rosa; tali pareti sono inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione. Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato in generale grossi fenomeni di umidità o di degrado delle superfici, tranne nella parte bassa della parete del disimpegno tra il bagno e la cucina, in cui è evidente l'intonaco fatiscente. Questo particolare è visibile nell'immagine n° 203 dell'Allegato A.05.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,68 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 5 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 5 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra.

In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di piccola capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

È inoltre presente una stufa installata nel disimpegno che consente il riscaldamento dell'immobile in oggetto, mentre per il raffrescamento sono presenti quattro split di condizionamento, installati due nella camera da letto di cui uno a pavimento, uno nella cucina e uno nel soggiorno, con relative unità esterne.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare è attualmente occupata ed utilizzata da soggetto terzo, affittuario attraverso contratto d'uso del bene, e pertanto sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato dal Sig. **[REDACTED]**, affittuario attraverso contratto d'uso del bene. Si sottolinea come l'occupante ha consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con l'affittuario.

Descrizione immobile 8

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, Subalterno 4 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.08 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 8 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica attraverso un portoncino a vetri con telaio in pvc bianco, visibile nelle immagini n° 075 e n° 076 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica (immagini relative all'immobile 2, ma si precisa che tale ingresso risulta condiviso anche con l'immobile 8, trovandosi ubicato al di sopra dell'immobile 2, ed inoltre condiviso anche con gli immobili 9 e 10 successivamente oggetto di descrizione e appartenenti alla stessa procedura). Superato il suddetto portoncino, si transita nel corridoio condominiale che conduce alle scale, anch'esse condominiali, le quali consentono l'accesso al pianerottolo del piano primo; da quest'ultimo è possibile accedere oltre all'immobile 8 oggetto di tale descrizione, anche agli immobili 9 e 10 oggetto di successiva descrizione e appartenenti alla stessa procedura. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene pertanto dal pianerottolo del piano primo sopra citato, mediante un portone in legno di semplice fattura, con serratura di sicurezza, visibile nelle immagini n° 259 e n° 260 dell'Allegato A.08.

Il primo ambiente presente, una volta entrati nell'unità immobiliare in oggetto, è il soggiorno, ampiamente visibile nelle immagini compreso tra la n° 261 e la n° 269 dell'Allegato A.08. Tale ambiente risulta avere una superficie pari a circa 16,00 mq, ed è dotato di una finestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza.

Nelle immagini n° 270 e n° 271 dell'Allegato A.08 si può apprezzare come dal soggiorno è possibile accedere alla cucina e al disimpegno, quest'ultimo, a sua volta, ha la funzione di collegamento con il bagno e la camera. Si precisa inoltre che le varie stanze sono tutte disposte una di fianco all'altra.

La cucina risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separata dal soggiorno mediante un'apposita porta in legno, ha una superficie pari a circa 9,00 mq, è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. I dettagli sopra descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n° 272 e la n° 275 dell'Allegato A.08.

Il disimpegno, invece, non è finestrato, ha una forma planimetrica rettangolare ed ha una superficie pari a circa 6,00 mq. Questo risulta apprezzabile nelle immagini n° 277 e n° 294 dell'Allegato A.08.

Di fianco alla cucina è presente il bagno, il quale ha una forma planimetrica rettangolare ed è separato dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno. Tale ambiente ha una superficie pari a circa 8,00 mq, ed è dotato di una finestra a due ante, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativo mobile e specchiera, il wc, il bidet, il piatto doccia corredato di box doccia, e lo scaldino elettrico, il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 279 e la n° 283 dell'Allegato A.08.

L'ultimo ambiente presente nell'immobile in oggetto è la camera da letto; questa confina con il bagno, risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separata dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno. Il presente ambiente ha una superficie pari a circa 13,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica, la quale consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tale camera è consultabile nelle immagini n° 287 e n° 293 del già citato Allegato A.08.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.08 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 8 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un portone in legno di semplice fattura, con serratura di sicurezza, che lo separa dal vano scala condominiale. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante con vetro camera e telaio in pvc di colore bianco. Tali infissi si affacciano nella via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in granito grigio dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola di colore bianco.

La pavimentazione degli spazi interni risulta uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore chiaro con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,20 m circa valutata a partire dal pavimento.

Una parte verticale della cucina risulta rivestita con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 10 x 10 cm di colore. Tale rivestimento risulta presente solamente nella zona tra l'angolo cottura e la parete attrezzata, e si estende per un'altezza di circa 80 cm a partire da un'altezza di circa 90 cm dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco tranne due pareti del soggiorno rispettivamente tinteggiate una color amaranto e l'altra beige. Le suddette pareti verticali risultano inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione.

I soffitti, invece, risultano intonacati e tinteggiati tutti di colore bianco.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato evidenti fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,65 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 8 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 8 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di piccola capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina. Per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento dell'immobile, è presente un unico split di condizionamento installato nella camera da letto, con relativa unità esterna.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia attualmente utilizzata, perciò, non è stata sottoposta recentemente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, e di soggetti terzi esterni al presente fallimento (due consorti di due soci), ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero. Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita.

Descrizione immobile 9

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 20 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.09 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 9 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica attraverso un portoncino a vetri con telaio in pvc bianco, visibile nelle immagini n° 075 e n° 076 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica (immagini relative all'immobile 2, ma si precisa che tale ingresso risulta condiviso anche con gli immobili 2, 8 e 10 appartenenti alla stessa procedura).

Superato il suddetto portoncino, si transita nel corridoio condominiale che conduce alle scale, anch'esse condominiali, le quali consentono l'accesso al pianerottolo del piano primo; da quest'ultimo è possibile accedere oltre all'immobile 9 oggetto di tale descrizione, anche agli immobili 8 e 10 oggetto di precedenti e successive descrizioni e appartenenti alla stessa procedura. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene pertanto dal pianerottolo del piano primo sopra citato, mediante l'attraversamento di due infissi; in particolare è presente un portoncino a vetri con telaio in pvc bianco che consente l'accesso ad un piccolo disimpegno nel quale sono presenti due porte in legno di semplice fattura, con serratura di sicurezza, le quali a loro volta consentono l'accesso diretto agli immobili 9 e 10. Quanto sopra descritto risulta visibile nelle immagini n° 295 e n° 296 dell'Allegato A.09 e nelle immagini comprese tra la n° 339 e la n° 343 dell'Allegato A.10.

Il primo ambiente presente, una volta entrati nell'unità immobiliare in oggetto, è il soggiorno-cucina, ampiamente visibile nelle immagini comprese tra la n° 297 e la n° 304 dell'Allegato A.09. Tale ambiente risulta avere una superficie pari a circa 21,00 mq, ed è dotato di due finestre con apertura a vasistas, le quali si affacciano nel prospetto laterale rispetto alla via Officina Elettrica, sopra la terrazza dell'immobile 13 ubicato al piano terra, e consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza.

Nelle immagini n° 305 e n° 306 si può apprezzare come dal soggiorno è possibile accedere al disimpegno, che a sua volta consente l'accesso alla camera 1, alla camera 2 e al bagno. Tale disimpegno non è finestrato ed ha una superficie pari a circa 3,00 mq.

La camera 1 risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separata dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno. Il presente ambiente ha una superficie pari a circa 13,00 mq, è dotato di una portafinestra a due ante con ringhiera parapetto che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. È inoltre presente una finestra con apertura a vasistas, la quale si affaccia nel prospetto laterale rispetto alla via Officina Elettrica, sopra la terrazza dell'immobile 13 ubicato al piano terra.

I dettagli sopra descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n° 308 e la n° 314 dell'Allegato A.09. Di fianco alla camera 1 è presente il bagno, anch'esso risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separato dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno. Questo ha una superficie pari a circa 7,00 mq, è dotato di una finestra ad anta singola che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativo mobile e specchiera, il wc, il bidet, il piatto doccia corredato di box doccia, e lo scaldino elettrico, il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 329 e la n° 334 dell'Allegato A.09.

L'ultimo ambiente raggiungibile dal disimpegno è la camera 2, ampiamente visibile nelle immagini comprese tra la n° 315 e la n° 320 dell'Allegato A.09. Tale ambiente risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separato dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno. Ha una superficie pari a circa 15,00 mq, non risulta finestrata e dal suo interno è possibile accedere alla camera 3 mediante l'apertura, al momento sprovvista di infisso, inquadrata nell'immagine n° 321 dell'Allegato A.09.

La camera 3 risulta avere una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 13,00 mq, è dotata di una portafinestra a due ante con ringhiera parapetto che si affaccia nel lato opposto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tale ambiente è consultabile nelle immagini comprese tra la n° 322 e la n° 325 dell'Allegato A.09.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.09 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 9 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso una porta in legno di semplice fattura con serratura di sicurezza, che la separa dal piccolo disimpegno (condiviso con l'immobile 10) a sua volta separato dall'adiacente vano scala, mediante una porta a vetri con telaio in pvc. I suddetti infissi risultano funzionanti ed attualmente efficienti.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante e ad anta singola con vetro camera e telaio in pvc di colore bianco. Tali infissi si affacciano nel lato opposto alla via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in granito grigio dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili. Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola, color legno. La pavimentazione degli spazi interni risulta uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore chiaro con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,20 m circa valutata a partire dal pavimento.

L'angolo cottura risulta rivestito con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 10 x 10 cm di colore chiaro e si estende per un'altezza di circa 80 cm a partire da un'altezza di circa 90 cm dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco, tranne nella camera 1 in cui risultano tinteggiate di azzurro e nella parte superiore al placcaggio del bagno, in cui la tinteggiatura è sul giallo scuro. Le suddette pareti verticali risultano inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione. I soffitti, invece, risultano intonacati e tinteggiati tutti di colore bianco. Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato evidenti fenomeni di umidità o di degrado delle superfici. In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,70 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 9 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 9 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di piccola capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento dell'immobile, è presente un unico split di condizionamento installato nel soggiorno-cucina, con relativa unità esterna.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia attualmente utilizzata, perciò, non è stata sottoposta recentemente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero. Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita.

Descrizione immobile 10

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 19 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.10 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 10 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica attraverso un portoncino a vetri con telaio in pvc bianco, visibile nelle immagini n° 075 e n° 076 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica (immagini relative all'immobile 2, ma si precisa che tale ingresso risulta condiviso anche con gli immobili 2, 8, e 9 appartenenti alla stessa procedura).

Superato il suddetto portoncino, si transita nel corridoio condominiale che conduce alle scale, anch'esse condominiali, le quali consentono l'accesso al pianerottolo del piano primo; da quest'ultimo è possibile accedere oltre all'immobile 10 oggetto di tale descrizione, anche agli immobili 8 e 9 oggetto di precedenti descrizioni e appartenenti alla stessa procedura. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene pertanto dal pianerottolo del piano primo sopra citato, mediante l'attraversamento di due infissi; in particolare è presente un portoncino a vetri con telaio in pvc bianco che consente l'accesso ad un piccolo disimpegno nel quale sono presenti due porte in legno di semplice fattura, con serratura di sicurezza, le quali a loro volta consentono l'accesso diretto agli immobili 9 e 10. Quanto sopra descritto risulta visibile nelle immagini comprese tra la n° 339 e la n° 343 dell'Allegato A.10.

Il primo ambiente presente, una volta entrati nell'unità immobiliare in oggetto, è il disimpegno. Questo ha una superficie pari a circa 4,00 mq e ha la funzione di collegamento tra tutti i vari ambienti dell'appartamento.

Percorrendo tale disimpegno si arriva al soggiorno e alla cucina; questi tre ambienti, tra loro, non risultano separati da alcun infisso, quasi a formare un unico grande ambiente. Il soggiorno ha una superficie pari a circa 16,00 mq e non è finestrato. La cucina, invece, ha un'ampiezza di circa 10,00 mq ed è dotata di una porta finestra a due ante, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, nonché l'accesso al balcone. Quest'ultimo risulta avere una superficie pari a circa 9,00 mq ed accessibile anche dalla camera e dal bagno.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 355 e la n° 366 dell'Allegato A.10.

Confinante con la cucina, è presente la camera da letto, ampiamente visibile nelle immagini comprese tra la n° 349 e la n° 354 dell'Allegato A.10. Tale camera risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separata dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno.

Il presente ambiente ha una superficie pari a circa 13,00 mq, ed è dotata di una finestra ad anta singola, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, nonché l'accesso al balcone precedentemente citato.

Di fianco alla camera 1 è presente il bagno, anch'esso risulta avere una forma planimetrica rettangolare ed è separato dal disimpegno mediante un'apposita porta in legno. Questo ha una superficie pari a circa 8,00 mq, ed è dotato di una finestra ad anta singola, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, nonché l'accesso al balcone precedentemente citato. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativo mobile e specchiera, il wc, il bidet, il piatto doccia corredato di box doccia, la lavatrice e lo scaldino elettrico, il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 345 e la n° 348 dell'Allegato A.10.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.10 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 10 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso una porta in legno di semplice fattura con serratura di sicurezza, che la separa dal piccolo disimpegno (condiviso con l'immobile 9) a sua volta separato dall'adiacente vano scala, mediante una porta a vetri con telaio in pvc.

I suddetti infissi risultano funzionanti ed attualmente efficienti.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante e ad anta singola con vetro camera e telaio in pvc di colore bianco.

Tali infissi si affacciano nella via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in granito grigio dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola, color legno.

La pavimentazione degli spazi interni risulta uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore chiaro con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,00 m circa valutata a partire dal pavimento.

L'angolo cottura risulta rivestito con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 10 x 10 cm di colore chiaro e si estende per un'altezza di circa 80 cm a partire da circa 90 cm dal pavimento, mentre la parete opposta all'angolo cottura, precisamente quella confinante con la camera, risulta rivestita con le medesime piastrelle ma fino ad un'altezza di 1,70 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco ed inoltre risultano corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione.

I soffitti, invece, risultano intonacati e tinteggiati tutti di colore bianco.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato evidenti fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,70 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 10 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 10 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di piccola capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento dell'immobile, è presente un unico split di condizionamento installato tra il soggiorno e la cucina, con relativa unità esterna.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia attualmente utilizzata, perciò, non è stata sottoposta recentemente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita "[REDACTED]", ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero. Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita.

Descrizione immobile 14

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 15 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.14 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 8 interno 1 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 14 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica al civico 8, attraverso un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato visibile nell'immagine n° 533 dell'Allegato A.14 – Documentazione fotografica. Dal suddetto portoncino si accede al vano scala condominiale ospitante la scala, la quale consente l'arrivo al pianerottolo del piano primo in cui è ubicato l'ingresso dell'immobile 14 oggetto di tale descrizione, e degli immobili 3, 4 e 5 facenti parte anch'essi di tale procedura e oggetto di descrizione precedente.

Quanto appena descritto è visibile nelle immagini n° 537 e n° 538 dell'Allegato A.14. Dal pianerottolo del piano primo sopra menzionato, è possibile accedere all'immobile 14 mediante un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato visibile nell'immagine n° 539 dell'Allegato A.14.

Il primo ambiente al quale si accede una volta superato tale portoncino è denominato disimpegno, apprezzabile nell'immagine n° 540 dell'Allegato A.14; esso è un lungo corridoio con una superficie di circa 16 mq, non è finestrato e consente l'accesso alle varie stanze, le quali sono tutte ubicate una di fianco all'altra alla destra del disimpegno in questione, a differenza del bagno, il quale si trova nel fondo del disimpegno, frontalmente rispetto all'ingresso dell'appartamento, e tutte dotate di apposita porta in legno tamburato di separazione.

Percorrendo il disimpegno sopra menzionato, si incontra per prima la stanza denominata cucina. Questa ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 16,00 mq, ed è dotata di una finestra a due ante, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto appena descritto risulta analizzabile nelle immagini comprese tra la n° 541 e la n° 543 dell'Allegato A.14. Successivamente è presente il soggiorno, anch'esso ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 27,00 mq, ed è dotato di una portafinestra a due ante, la quale si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, nonché l'accesso al balcone. Quest'ultimo ha una superficie di circa 11,00 mq ed è accessibile oltre che dal soggiorno, anche dalla camera 1. Quanto appena descritto risulta analizzabile nelle immagini comprese tra la n° 543 e la n° 548 dell'Allegato A.14.

Confinante con l'ambiente appena descritto troviamo la camera 1, la quale ha una forma planimetrica rettangolare, una superficie pari a circa 12,00 mq, è dotata di una portafinestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, nonché l'accesso al balcone. Quest'ultimo ha una superficie di circa 11,00 mq ed è accessibile oltre che dalla camera 1, anche dal soggiorno.

Tale ambiente è visibile nelle immagini n° 549 e n° 550 dell'Allegato A.14.

Di seguito alla camera da letto 1 è presente la camera da letto 2, la quale ha una superficie pari a circa 22,00 mq, è dotata di una finestra a due ante che si affaccia nella via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tale ambiente è consultabile nelle immagini n° 551 e n° 552 dell'Allegato A.14.

L'ultimo ambiente che, come detto, si trova nella parte terminale del disimpegno è il bagno. Questo ha una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 7,00 mq, ed è dotato di una finestra a due ante, la quale si affaccia nella zona laterale rispetto alla via Officina Elettrica e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativa specchiera, il wc, il bidet, la vasca da bagno, lo scaldino elettrico e la lavatrice. Il tutto ampiamente consultabile nelle immagini n° 553 e n° 554 dell'Allegato A.14.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.14 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 14 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un portoncino a vetri con telaio in alluminio elettrocolorato di semplice fattura, che lo separa dal vano scala condominiale. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni a due ante con vetro camera e telaio in alluminio elettrocolorato. Tali infissi si affacciano nella via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola, color legno.

La pavimentazione degli spazi interni risulta essere uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco e nero alternato (effetto scacchiera) con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,00 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali della cucina risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 1,60 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco, tranne nella camera 1 in cui la tinteggiatura è sul beige e nella parte alta delle pareti del bagno, al di sopra del placcaggio, in cui la tinteggiatura è color salmone. Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici sono, inoltre, corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione. Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,70 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 14 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 14 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di piccola capacità, installato all'interno del bagno dell'abitazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Come impianto di riscaldamento e raffrescamento sono presenti tre split di condizionamento installati uno in cucina, uno in soggiorno e uno nella camera 2, con relative unità esterne.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata da soggetto terzo, riconducibile alla ditta fallita ma esterno alla stessa, e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore.

Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita "██████████", ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato e regolarmente utilizzato da soggetto terzo, riconducibile alla ditta fallita ma esterno alla stessa, più precisamente il Sig. ██████████ il quale usufruisce dell'immobile a titolo di comodato d'uso.

Si sottolinea come l'occupante ha consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti con esso avvenuti.

Abusi Edilizi immobili 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno degli immobili in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sugli immobili. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobili 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14

La consistenza commerciale degli immobili è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. In particolare, gli immobili oggetto di stima vengono inquadrati nel Gruppo R delle unità immobiliari ordinarie, categoria R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Immobile 3

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 3, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale, mentre la consistenza relativa ai balconi verrà computata nella misura pari al 30 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.7.1 e 2.7.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 3 - Piano Primo, interno 4	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Camera	23,76	1,00	23,76
Cucina	19,24	1,00	19,24
Camera da letto	21,31	1,00	21,31
Bagno	10,85	1,00	10,85
Disimpegno	20,43	1,00	20,43
Totale superficie netta di pavimento	95,59		95,59
Incremento tamponature e tramezzi (16,81%)	16,07		16,07
Totale superficie lorda	111,66		111,66

Immobile 3 - Piano Primo, interno 4	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici esterne			
Balcone 1	4,60		
Balcone 2	2,25		
Totale superficie netta di pavimento	6,85		
Totale superficie lorda	7,98	0,30	2,39
Totale superficie commerciale immobile 3			114,05

Immobile 4

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 4, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.8.1 e 2.8.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 4 - Piano Primo, interno 2	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Cucina	13,41	1,00	13,41
Camera	12,44	1,00	12,44
Camera da letto 2	25,18	1,00	25,18
Camera da letto	19,78	1,00	19,78
Bagno	7,64	1,00	7,64
Disimpegno	15,44	1,00	15,44
Totale superficie netta di pavimento	93,89		93,89
Incremento tamponature e tramezzi (20,53%)	19,28		19,28
Totale superficie lorda	113,17		113,17
Totale superficie commerciale immobile 4			113,17

Immobile 5

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 5, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali.

La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.9.1 e 2.9.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 5 - Piano Primo, interno 3	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Soggiorno	23,38	1,00	23,38
Cucina	15,74	1,00	15,74
Bagno	8,78	1,00	8,78
Camera	13,20	1,00	13,20
Camera da letto	27,95	1,00	27,95
Disimpegno	14,40	1,00	14,40
Totale superficie netta di pavimento	103,45		103,45
Incremento tamponature e tramezzi (19,91%)	20,60		20,60
Totale superficie lorda	124,05		124,05
Totale superficie commerciale immobile 5			124,05

Immobile 8

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 8, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali.

La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.12.1 e 2.12.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 8 - Piano Primo	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Soggiorno	19,31	1,00	19,31
Cucina	8,85	1,00	8,85
Bagno	7,61	1,00	7,61
Camera	13,30	1,00	13,30
Disimpegno	5,87	1,00	5,87
Totale superficie netta di pavimento	54,94		54,94
Incremento tamponature e tramezzi (17,15%)	9,42		9,42
Totale superficie lorda	64,36		64,36
Totale superficie commerciale immobile 8			64,36

Immobile 9

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 9, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali.

La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.13.1 e 2.13.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 9 - Piano Primo	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Soggiorno Cucina	20,52	1,00	20,52
Camera 1	13,49	1,00	13,49
Camera 2	15,28	1,00	15,28
Camera 3	8,37	1,00	8,37
Bagno	7,13	1,00	7,13
Disimpegno	3,09	1,00	3,09
Totale superficie netta di pavimento	67,88		67,88
Incremento tamponature e tramezzi (20,96%)	14,23		14,23
Totale superficie lorda	82,11		82,11
Totale superficie commerciale immobile 9			82,11

Immobile 10

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 10, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale, mentre la consistenza relativa al balcone verrà computata nella misura pari al 30 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.14.1 e 2.14.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 10 - Piano Primo	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Disimpegno	4,32	1,00	4,32
Cucina	10,47	1,00	10,47
Camera	13,37	1,00	13,37
Bagno	8,41	1,00	8,41
Soggiorno	16,12	1,00	16,12
Totale superficie netta di pavimento	52,69		52,69
Incremento tamponature e tramezzi (20,72%)	10,92		10,92
Totale superficie lorda	63,61		63,61
Superfici esterne			
Balcone 1	8,99		
Totale superficie netta di pavimento	8,99		
Totale superficie lorda	10,13	0,30	3,04
Totale superficie commerciale immobile 10			66,65

Immobile 14

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 14, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale, mentre la consistenza relativa al balcone verrà computata nella misura pari al 30 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.18.1 e 2.18.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 14 - Piano Primo, interno 1	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Disimpegno	15,57	1,00	15,57
Cucina	15,39	1,00	15,39
Soggiorno	27,14	1,00	27,14
Camera 1	11,74	1,00	11,74
Camera 2	22,23	1,00	22,23
Bagno	7,43	1,00	7,43
Totale superficie netta di pavimento	99,50		99,50
Incremento tamponature e tramezzi (21,32%)	21,21		21,21
Totale superficie lorda	120,71		120,71
Superfici esterne			
Balcone	11,00		
Totale superficie netta di pavimento	11,00		
Totale superficie lorda	13,63	0,30	4,09
Totale superficie commerciale immobile 14			124,80

Stima immobili 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 14

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale unitario pari a 489,25 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 489,25, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori, singolarmente per ognuno degli immobili:

IMMOBILE 3

$$\text{€/mq } 489,25 \times S = \text{€/mq } 489,25 \times 114,05 \text{ mq} = \text{€ } 55.798,96$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale.

In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	114,05	95,59	6,85
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			489,25
Valore derivante da stima			€ 55.798,96
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 3			€ 52.798,96

Valore di mercato dell'immobile 3:

52.798,96 €

(diconsi euro cinquantaduemilasettecentonovantotto/96)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 3 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 3 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 3 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 4

$$\text{€/mq } 489,25 \times S = \text{€/mq } 489,25 \times 113,17 \text{ mq} = \text{€ } 55.368,42$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € omnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale.

In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	113,17	93,89	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			489,25
Valore derivante da stima			€ 55.368,42
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 4			€ 52.368,42

Valore di mercato dell'immobile 4:

52.368,42 €

(diconsi euro cinquantaduemilatrecentosessantotto/42)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 4 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 4 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

L'opera abusiva, ultimata successivamente al 31/12/93, non risponde alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 4 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 5

$$\text{€/mq } 489,25 \times S = \text{€/mq } 489,25 \times 124,05 \text{ mq} = \text{€ } 60.691,46$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	124,05	103,45	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			489,25
Valore derivante da stima			€ 60.691,46
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 5			€ 57.691,46

Valore di mercato dell'immobile 5:

57.691,46 €

(diconsi euro cinquantasettemilaseicentonovantuno/46)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 5 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 5 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 5 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 8

$$\text{€/mq } 489,25 \times S = \text{€/mq } 489,25 \times 64,36 \text{ mq} = \text{€ } 31.488,13$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € omnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	64,36	54,94	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			489,25
Valore derivante da stima			€ 31.488,13
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 8			€ 28.488,13

Valore di mercato dell'immobile 8:

28.488,13 €

(diconsi euro ventottomilaquattrocentoottantotto/13)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 8 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 8 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 8 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 9

$$\text{€/mq } 489,25 \times S = \text{€/mq } 489,25 \times 82,11 \text{ mq} = \text{€ } 40.172,32$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.500,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.500,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	82,11	67,88	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			489,25
Valore derivante da stima			€ 40.172,32
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 3.500,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.500,00
Valore di mercato dell'immobile 9			€ 35.172,32

Valore di mercato dell'immobile 9:**35.172,32 €****(diconsi euro trentacinquemilacentosettantadue/32)**

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 9 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 9 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 9 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 10

$$\text{€/mq } 489,25 \times S = \text{€/mq } 489,25 \times 66,65 \text{ mq} = \text{€ } 32.608,51$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.500,00 € omnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.500,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	66,65	52,69	8,99
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			489,25
Valore derivante da stima			€ 32.608,51
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 3.500,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.500,00
Valore di mercato dell'immobile 10			€ 27.608,51

Valore di mercato dell'immobile 10:**27.608,51 €****(diconsi euro ventisettemilaseicentootto/51)**

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 10 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 10 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 10 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 14

$$\text{€/mq } 489,25 \times S = \text{€/mq } 489,25 \times 124,80 \text{ mq} = \text{€ } 61.058,40$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.500,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.500,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	124,80	99,50	11,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			489,25
Valore derivante da stima			€ 61.058,40
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.500,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.500,00
Valore di mercato dell'immobile 14			€ 57.058,40

Valore di mercato dell'immobile 14:**57.058,40 €****(diconsi euro cinquantasettemilacinquantotto/40)**

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 14 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 14 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 14 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 6

Descrizione immobile 6

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 12 ed ha una destinazione ad uso uffici, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.06 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

Lo scrivente precisa sin d'ora che per tale immobile non è presente l'analisi fotografica degli ambienti interni, bensì solo della facciata esterna, consultabile nell'Allegato A.06 – Documentazione fotografica. Tale precisazione è dovuta dal fatto che l'immobile 6 è attualmente utilizzato come filiale dell'Ufficio Postale della frazione di Bacu Abis, e per tale ragione, essendo un'attività assimilabile a quella di un istituto di credito e dunque ritenuta sensibile, non è stata concessa l'autorizzazione a scattare le foto interne da parte dei responsabili della ditta affittuaria preventivamente dallo scrivente C.T.U. contattati per poter essere autorizzato allo svolgimento del sopralluogo. Si fornisce pertanto una descrizione di massima sugli ambienti ispezionati durante il sopralluogo, il quale ha permesso di eseguire il rilievo metrico delle varie stanze, atto a ricostruire la planimetria relativa alla situazione di fatto dell'immobile 6, consultabile nelle Tavole 2.10.1, 2.10.2 e 2.10.3, riportate all'interno dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

L'accesso all'immobile 6 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica, attraverso due distinte porte a vetri con telaio in pvc nero. La facciata di tale immobile risulta tinteggiata prevalentemente di colore giallo, con delle parti blu in corrispondenza dei pilastri sporgenti, relativi alla struttura dello stabile.

Una volta superata la porta d'ingresso, si accede al primo locale, destinato a sala d'aspetto, con una superficie di circa 39,00 mq, il quale ospita al suo interno una parete blindata dotata di due porte di sicurezza, realizzata frontalmente rispetto al prospetto d'ingresso. Tale parete, in primo luogo, separa la sala d'aspetto accessibile alla clientela dal resto dell'immobile, e, in secondo luogo, ospita gli sportelli per il pubblico, destinati alla gestione dell'attività di Ufficio Postale. L'ambiente ubicato nel retro della parete blindata risulta essere l'ufficio 1, nel quale operano i funzionari di sportello a stretto rapporto con il pubblico.

Questo ha una superficie di circa 36,00 mq, permette il collegamento con l'ufficio 2 e con l'ufficio 3, e risulta dotato di una finestra corredata di apposita grata di sicurezza, la quale si affaccia nel prospetto laterale del maggiore fabbricato. I suddetti tre uffici sono separati tra essi mediante pareti vetrate. L'ufficio 3 ha una superficie di circa 14,00 mq e risulta dotato di una finestra corredata di apposita inferriata di sicurezza, la quale si affaccia nel prospetto laterale del maggiore fabbricato. L'ufficio 2, invece, ha una superficie di circa 28,00 mq e risulta dotato di una finestra corredata di apposita inferriata di sicurezza, la quale si affaccia nel prospetto opposto alla via Officina Elettrica. L'ufficio 2 è a sua volta collegato con il disimpegno, il quale ha una superficie di circa 3,00 mq e consente l'accesso al wc 1 e al wc 2. Il wc 1 ha una superficie di circa 5,00 mq, mentre il wc 2 ha una superficie di circa 3,00 mq. Entrambi risultano dotati di una finestra corredata di apposita inferriata di sicurezza, la quale si affaccia nel prospetto opposto alla via Officina Elettrica. Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 6 oggetto di perizia, si presenta in sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso due distinte porte a vetri con telaio in pvc nero. Tali infissi risultano funzionanti ed attualmente efficienti. Il loro oscuramento è garantito da una serranda metallica avvolgibile, per locali commerciali. L'immobile è dotato di infissi esterni con vetro satinato e telaio in alluminio elettrocolorato. Tali infissi si affacciano nel prospetto opposto alla via Officina Elettrica e nel prospetto laterale e sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili. Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola.

La pavimentazione degli spazi interni risulta essere uniforme in tutto l'immobile, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici e i soffitti, risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco. Tali pareti sono inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 6 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da uno scaldacqua elettrico a parete, di media capacità, installato all'interno del bagno dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente da soggetto terzo come ufficio postale, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “[REDACTED]”, ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia.

Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo, più precisamente Poste Italiane, affittuario attraverso contratto d'uso del bene. Si sottolinea come l'occupante ha consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con il responsabile di tale ufficio.

Abusi Edilizi immobile 6

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno dell'immobile in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sull'immobile. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobile 6

La consistenza commerciale dell'immobile 6 è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle unità immobiliari ordinarie, categoria T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 6, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali e i locali accessori a servizio diretto, e la loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.10.1 e 2.10.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 6 - Piano Terra	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Sala d'aspetto	39,37	1,00	39,37
Ufficio 1	36,37	1,00	36,37
Ufficio 2	28,34	1,00	28,34
Ufficio 3	13,99	1,00	13,99
Disimpegno	2,56	1,00	2,56
Wc 1	4,64	1,00	4,64
Wc 2	3,17	1,00	3,17
Totale superficie netta di pavimento	128,44		128,44
Incremento tamponature e tramezzi (17,88%)	22,96		
Totale superficie lorda	151,40		151,40
Totale superficie commerciale immobile 6			151,40

Stima immobile 6

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 450,77 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 450,77 €/mq, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE 6

$$\text{€/mq } 450,77 \times S = \text{€/mq } 450,77 \times 151,40 \text{ mq} = \text{€ } 68.246,57$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri necessari alle bonifiche a carattere urbanistico e amministrativo nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione uffici, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso uffici.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Locale ad uso uffici	151,40	128,44	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			450,77
Valore derivante da stima			€ 68.246,58
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 6			€ 65.246,58

Valore di mercato dell'immobile 6:**65.246,58 €****(diconsi euro sessantacinquemiladuecentoquarantasei/58)**

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 6 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 6 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 6 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 7

Descrizione immobile 7

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 11 ed ha una destinazione ad uso laboratorio per arti e mestieri, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.07 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia al civico 7, in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 7 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica in corrispondenza del civico 7, attraverso una porta a doppia anta, con vetri satinati e telaio in alluminio elettrocolorato, visibile nell'immagine n° 236 dell'Allegato A.07 – Documentazione fotografica. Dal suddetto portoncino si accede al locale più ampio dell'immobile, denominato laboratorio 1, il quale ha una superficie di circa 43,00 mq e risulta apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 238 e la n° 246 dell'Allegato A.07. Dal laboratorio 1 è possibile accedere al bagno e al laboratorio 2 mediante delle porte interne in legno tamburato. Il bagno ha un'ampiezza di circa 6,00 mq ed è dotato di una finestra con apertura del tipo a vasistas, vetro satinato e telaio in alluminio elettrocolorato, la quale si affaccia sul prospetto posteriore del più ampio fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno sono presenti il lavabo e il wc. Il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 247 e la n° 252 dell'Allegato A.07.

Il laboratorio 2, invece, possiede un'ampiezza di circa 20,00 mq e anch'esso risulta dotato di una finestra a due ante con vetro satinato e telaio in alluminio elettrocolorato, la quale si affaccia sul prospetto posteriore del più ampio fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.07 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 7 oggetto di perizia, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'accesso alla proprietà avviene attraverso una porta a doppia anta, con vetri satinati e telaio in alluminio elettrocolorato. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente. Il suo oscuramento è garantito da una serranda metallica avvolgibile, per locali commerciali. L'immobile è dotato di infissi esterni con vetro satinato e telaio in alluminio elettrocolorato. Tali infissi si affacciano nel prospetto opposto alla via Officina Elettrica, sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola, color legno. Si precisa inoltre che la porta di accesso al bagno è dotata di maniglione antipanico con apertura verso l'esterno del bagno. A tale ambiente si accede mediante una piccola rampa, la quale consente il superamento del dislivello, ed inoltre, l'interno del bagno, è dotato di tutte le predisposizioni atte all'utilizzo del servizio igienico da parte dei disabili.

La pavimentazione degli spazi interni risulta essere uniforme in tutto l'appartamento, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco e nero alternato (effetto scacchiera) con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 1,80 m circa valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici e i soffitti, risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco. Tali pareti sono inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale appena sufficiente, lo scrivente ha osservato qualche fenomeno di umidità o di degrado delle superfici, in particolare nella parete confinante con la via Officina Elettrica.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 7 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 7 comprendono l'impianto elettrico con canaline esterne e con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante canaline esterne alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nel bagno. La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente non è garantita da alcun impianto.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e perciò non risulta sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. In particolare, sono presenti segni di umidità nella parete verticale confinante con la via Officina Elettrica. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “[REDACTED]”, ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero. Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita.

Abusi Edilizi immobile 7

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno dell'immobile in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sull'immobile. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobile 7

La consistenza commerciale dell'immobile 7 è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle unità immobiliari ordinarie, categoria T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 7, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali e i locali accessori a servizio diretto, e la loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.11.1 e 2.11.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 7 - Piano Terra	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Laboratorio 1	43,03	1,00	43,03
Laboratorio 2	20,05	1,00	20,05
Bagno	5,78	1,00	5,78
Totale superficie netta di pavimento	68,86		68,86
Incremento tamponature e tramezzi (18,25%)	12,57		
Totale superficie lorda	81,43		81,43
Totale superficie commerciale immobile 7			81,43

Stima immobile 7

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 344,71 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 344,71 €/mq, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE 7

$$\text{€/mq } 344,71 \times S = \text{€/mq } 344,71 \times 81,43 \text{ mq} = \text{€ } 28.069,74$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri legati alle bonifiche urbanistiche e amministrative nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.500,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione laboratorio per arti e mestieri, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso laboratorio per arti e mestieri.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Locale ad uso laboratorio	81,43	68,86	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			344,71
Valore derivante da stima			€ 28.069,74
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.500,00
Valore di mercato dell'immobile 7			€ 24.569,74

Valore di mercato dell'immobile 7:

24.569,74 €

(diconsi euro ventiquattromilacinquecentosessantanove/74)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 7 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 7 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 7 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 15

Descrizione immobile 15

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 10 ed ha una destinazione ad uso magazzino, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.15 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia, in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 15 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica attraverso una serranda metallica avvolgibile, apprezzabile nelle immagini n° 556 e n° 557 dell'Allegato A.15. L'interno dell'immobile 15 destinato a magazzino si presenta in uno stato non rifinito. Esso, infatti, come si può analizzare dalle immagini comprese tra la n° 558 e la n° 578 dell'Allegato A.15, risulta non pavimentato e non intonacato, ed è composto da un unico e grande ambiente con un'ampiezza pari a circa 214,00 mq ed è dotato di tre finestre a doppia anta con telaio in alluminio elettrocolorato, le quali si affacciano nel prospetto opposto alla via Officina Elettrica.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.15 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 15 oggetto di perizia, si presenta in uno stato di conservazione generale quasi sufficiente, tenendo conto del fatto che come già analizzato in precedenza, non risulta dotato di alcuna rifinitura interna quale pavimentazione, intonaco e tinteggiatura.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione dell'immobile 15 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: L'unico impianto presente e posto al servizio dell'immobile 15 risulta essere l'impianto elettrico, con canaline esterne e con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità dell'ingresso è posto il contatore e un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica in pochi punti dell'immobile. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna.

Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante canaline esterne alla muratura.

Non sono presenti impianti di approvvigionamento idrico, di smaltimento acque nere, di riscaldamento e di raffrescamento, installati all'interno dell'immobile in oggetto.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede.

L'impianto elettrico è stato solo in parte verificato visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile 15 oggetto di perizia, si presenta in uno stato di conservazione generale quasi sufficiente, tenendo conto del fatto che come già analizzato in precedenza, esso non risulta dotato di alcuna rifinitura interna quale pavimentazione, intonaco e tinteggiatura.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e perciò non risulta sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita "[REDACTED]", ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero da regolare utilizzo, ma impiegato saltuariamente dagli stessi soci e da soggetto terzo riconducibile agli stessi soci, con funzione di locale di sgombero.

Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita.

Abusi Edilizi immobile 15

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno dell'immobile in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sull'immobile. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobile 15

La consistenza commerciale dell'immobile 15 è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle unità immobiliari ordinarie, categoria T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 15, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali e i locali accessori a servizio diretto, e la loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.19.1 e 2.19.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 15 - Piano Terra	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Magazzino	213,81	1,00	213,81
Totale superficie netta di pavimento	213,81		213,81
Incremento tamponature e tramezzi (9,49%)	20,29		
Totale superficie lorda	234,10		234,10
Totale superficie commerciale immobile 15			234,10

Stima immobile 15

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 226,84 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 226,84 €/mq, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE 15

$$\text{€/mq } 226,84 \times S = \text{€/mq } 226,84 \times 234,10 \text{ mq} = \text{€ } 53.103,24$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri derivanti dalle bonifiche urbanistiche ed amministrative necessarie per l'eliminazione delle incongruenze rilevate nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri per le bonifiche catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione magazzino, così come autorizzato in sede progettuale. All'interno della presente valutazione non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso magazzino.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Locale ad uso magazzino	234,10	213,81	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			226,84
Valore derivante da stima			€ 53.103,24
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 15			€ 50.103,24

Valore di mercato dell'immobile 15:

50.103,24 €

(diconsi euro cinquantamilacentotre/24)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore lordo per giungere, in definitiva al valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 15 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 15 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 15 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

IMMOBILE 12

Descrizione immobile 12

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, Subalterno 1 ed ha una destinazione ad uso magazzino, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.12 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia, in Località Bacu Abis, e si trova al piano seminterrato del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 12 avviene in primo luogo dal retro del maggiore fabbricato in cui è ubicato, più precisamente nel prospetto opposto alla via Officina Elettrica. Tale ingresso, come meglio apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 447 e la n° 450 dell'Allegato A.12, è del tipo carrabile, risulta caratterizzato da una serranda metallica avvolgibile. L'interno dell'immobile 12 destinato a magazzino si presenta in uno stato non rifinito. Esso, infatti, come si può analizzare dalle immagini comprese tra la n° 451 e la n° 474 dell'Allegato A.12, risulta pavimentato solo con un battuto in cemento, le pareti verticali sono intonacate ma non tinteggiate. Esso risulta composto da un unico e grande ambiente con un'ampiezza pari a circa 282,00 mq, al suo interno si possono notare i pilastri intelaiati in cemento armato ed è inoltre dotato di alcune finestre con apertura a vasistas, posizionate nella parte alta delle pareti verticali, con telaio in alluminio elettrocolorato.

Al suo interno è presente un piccolo ambiente, realizzato in muratura, il quale risulta destinato a vasca per la riserva idrica, con una superficie pari a circa 8,00 mq.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.12 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 12 oggetto di perizia, si presenta in uno stato di conservazione generale quasi sufficiente, tenendo conto del fatto che come già analizzato in precedenza, esso non risulta dotato di alcuna rifinitura interna quale pavimentazione e tinteggiatura.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione dell'immobile 12 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 12 comprendono l'impianto elettrico, con canaline esterne e con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità dell'ingresso è posto il quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica all'interno dell'immobile. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante canaline esterne alla muratura.

Si precisa inoltre che all'interno dell'immobile in oggetto, è presente una riserva idrica costituita da una vasca in muratura, attualmente dismessa, e da due serbatoi in materiale plastico, dotati di autoclave. L'approvvigionamento idrico della suddetta riserva idrica è garantito dall'impianto di adduzione.

Non sono presenti impianti di smaltimento acque nere, di riscaldamento e di raffrescamento, installati all'interno dell'immobile in oggetto.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile 12 oggetto di perizia, si presenta in uno stato di conservazione generale quasi sufficiente, tenendo conto del fatto che come già analizzato in precedenza, non risulta dotato di alcuna rifinitura interna quale pavimentazione e tinteggiatura. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e perciò non risulta sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, e di soggetti terzi esterni al presente fallimento (due consorti di due soci), ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero da regolare utilizzo, ma impiegato saltuariamente dagli stessi soci e da soggetto terzo riconducibile agli stessi soci, con funzione di locale di sgombero e posto auto. Si sottolinea come è stato consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti avvenuti direttamente con i soci della ditta fallita.

Abusi Edilizi immobile 12

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno dell'immobile in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sull'immobile. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobile 12

La consistenza commerciale dell'immobile 12 è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle unità immobiliari ordinarie, categoria T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 12, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali e i locali accessori a servizio diretto, e la loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.16.1 e 2.16.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 12 - Piano Seminterrato	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Magazzino	282,49	1,00	282,49
Riserva Idrica	8,11	1,00	8,11
Totale superficie netta di pavimento	290,60		290,60
Incremento tamponature e tramezzi (13,35%)	38,79		
Totale superficie lorda	329,39		329,39
Totale superficie commerciale immobile 12			329,39

Stima immobile 12

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 225,86 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 225,86 €/mq, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE 12

$$\text{€/mq } 225,86 \times S = \text{€/mq } 225,86 \times 329,39 \text{ mq} = \text{€ } 74.396,03$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri derivanti dalle bonifiche urbanistiche e amministrative necessarie all'eliminazione delle incongruenze rilevate nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, sono stati calcolati gli oneri relativi alle demolizioni, analizzate alle pagine precedenti, necessarie a riportare lo stato reale dell'immobile coincidente con lo stato catastale e progettuale, pari a circa 15.000,00 €.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione magazzino, così come autorizzato in sede progettuale.

Nelle presenti analisi non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso magazzino.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Locale ad uso magazzino	329,39	292,60	
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			225,86
Valore derivante da stima			€ 74.396,03
A detrarre oneri per demolizioni e ripristini			- € 15.000,00
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 12			€ 56.396,03

Valore di mercato dell'immobile 12:

56.396,03 €

(diconsi euro cinquantaseimilatrecentonovantasei/03)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative, catastali e dei lavori di demolizione, di cui necessita l'immobile, analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 12 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 12 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 12 risultano parzialmente sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. La restante parte delle opere abusive non sanabili sarà da demolirsi andando a ripristinare lo stato di liceità urbanistica dell'immobile rappresentato nel progetto approvato.

IMMOBILE 11

Descrizione immobile 11

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, Subalterno 2 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.11 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, si sviluppa su due livelli, ovvero piano terra e piano primo, e risulta essere l'ultimo corpo di fabbrica edificato nel fondo della via Officina Elettrica, facente parte del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita.

L'accesso all'immobile 11 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Officina Elettrica, mediante il superamento di tre gradini, i quali consentono l'accesso alla terrazza 1, il tutto meglio visibile nelle immagini comprese tra la n° 367 e la n° 371 dell'Allegato A.11 – Documentazione fotografica.

La terrazza 1 è dotata di copertura con struttura in legno e sovrastante manto di finte tegole, è completamente arieggiata sul lato fronte strada, possiede una superficie pari a circa 21,00 mq e consente l'accesso al soggiorno e alla terrazza 2. Il soggiorno, apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 373 e la n° 377 dell'Allegato A.11, è dotato di una finestra in pvc color legno scuro a due ante, la quale si affaccia alla terrazza 1 e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza, oltre al portoncino di ingresso, del tipo blindato, in legno e dotato di serratura di sicurezza. Tale ambiente ha un'ampiezza pari a circa 26,00 mq e al suo interno è presente la scala, rivestita in legno, di collegamento con il piano primo.

Nella parete destra del soggiorno, è presente l'infisso di collegamento con la cucina.

Tale ambiente ha una superficie pari a circa 22,00 mq ed è dotata di una porta finestra in pvc color legno scuro a due ante, la quale si affaccia nella terrazza 1. Nello spigolo Est della cucina è presente un piccolo ambiente denominato ripostiglio 2, con una superficie pari a circa 2,00 mq e dotato di una finestra ad anta singola, in pvc color legno scuro, la quale si affaccia nel prospetto posteriore del fabbricato, precisamente nel lato opposto alla via Officina Elettrica.

Nella parete sinistra del soggiorno, invece, è presente un'apertura, priva di alcun infisso, la quale consente l'accesso al disimpegno. Tale ambiente, individuato nell'immagine n° 378 dell'Allegato A.11, ha una superficie pari a circa 1,00 mq e consente l'accesso alla camera 1, al wc 1 e al ripostiglio 1.

La camera 1 risulta avere una forma planimetrica rettangolare, ha un'ampiezza pari a circa 11,00 mq ed è dotata di una porta finestra in pvc color legno scuro a due ante, la quale si affaccia alla terrazza 1 e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto appena descritto è visibile nelle immagini n° 379 e n° 380 dell'Allegato A.11.

Il wc 1, invece, ha una superficie pari a circa 5,00 mq, è dotato di una finestra in pvc color legno scuro a due ante, la quale si affaccia nella terrazza 2, più precisamente nel prospetto laterale rispetto alla via Officina Elettrica. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativo mobile e specchiera, il wc, il bidet e il piatto doccia corredato di box doccia, il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 383 e la n° 385 dell'Allegato A.11.

Di fianco al wc 1 è presente il ripostiglio 1, il quale ha una superficie pari a circa 3,00 mq. Esso risulta parzialmente realizzato sotto la parte più alta del vano scala e al suo interno è presente un lavabo e la lavatrice. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 387 e la n° 391 dell'Allegato A.11.

Dalla terrazza 1 sopra descritta, è possibile inoltre accedere alla terrazza 2, mediante una porta finestra in pvc color legno a doppia anta, inquadrata nell'immagine n° 393 dell'Allegato A.11. Tale ambiente lo si può apprezzare nelle immagini comprese tra la n° 394 e la n° 399 e tra la n° 406 e la n° 408 dell'Allegato A.11.

La terrazza 2 ha una superficie pari a circa 77,00 mq, è dotata di copertura con struttura in legno e sovrastante manto di finte tegole, risulta inoltre delimitata per la maggior parte del suo perimetro, da vetrate con struttura in pvc color legno. Il tutto atto a rendere tale ambiente completamente chiuso. Al suo interno sono presenti un forno e un barbecue, nonché una piccola stanza destinata a wc con accesso diretto. Tale ambiente, denominato wc 2, ha una superficie pari a circa 3,00 mq e al suo interno sono presenti il lavabo con relativo mobile e specchiera, il wc, il piatto doccia corredato di box doccia, e la lavatrice, il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 400 e la n° 405 dell'Allegato A.11.

Per salire al piano primo, come descritto in precedenza, è presente una scala di collegamento interno, realizzata nel soggiorno in cemento armato e rivestita in legno, inquadrata nelle immagini comprese tra la n° 409 e la n° 411 dell'Allegato A.11. Il primo ambiente presente al piano primo, una volta sbarcati dalla rampa della scala interna, è il disimpegno 2, il quale ha una superficie pari a circa 8,00 mq e consente l'accesso a tutte le restanti stanze presenti al piano primo. Tale ambiente risulta visibile nelle immagini n° 412, n° 424 e n° 425 dell'Allegato A.11.

La stanza ubicata frontalmente una volta sbarcati dalla scala è il wc 3. Questo ha una superficie pari a circa 8,00 mq, è dotato di una finestra in pvc color legno scuro a due ante, la quale si affaccia sopra la terrazza 2, più precisamente nel prospetto laterale rispetto alla via Officina Elettrica, e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno sono presenti un doppio lavabo con relativo mobile e specchiera, il wc, il bidet e la vasca da bagno angolare, il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 413 e la n° 418 dell'Allegato A.11.

Nello spigolo Ovest del piano primo, è ubicata la camera 2, la quale ha un'ampiezza pari a circa 16,00 mq e risulta dotata di una finestra in pvc color legno scuro a due ante, la quale si affaccia sopra la terrazza 1, più precisamente verso la via Officina Elettrica, e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. È possibile apprezzare tale ambiente nelle immagini comprese tra la n° 419 e la n° 432 dell'Allegato A.11.

Confinante con la camera 2 è presente la camera 3, visibile nelle immagini comprese tra la n° 426 e la n° 429 dell'Allegato A.11. Tale ambiente ha una superficie pari a circa 13,00 mq e risulta dotato di una porta finestra in pvc color legno scuro a due ante, la quale permette l'accesso al balcone 1 e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Il balcone 1, di pertinenza esclusiva della camera 3, si affaccia sopra la terrazza 1, verso la via Officina Elettrica e ha una superficie pari a circa 2,00 mq. È possibile visionare il balcone 1 nelle immagini comprese tra la n° 430 e la n° 433.

L'ultima stanza presente al piano primo è la camera 4, la quale ha un'ampiezza pari a circa 19,00 mq e risulta dotata di una porta finestra in pvc color legno scuro a due ante che permette l'accesso al balcone 2. Il balcone 2, di pertinenza esclusiva della camera 4, risulta attualmente chiuso con delle vetrate, si affaccia sopra la terrazza 1, verso la via Officina Elettrica e ha una superficie pari a circa 4,00 mq. Nello spigolo Est della camera 4 è presente un piccolo ambiente denominato wc 4, con una superficie pari a circa 2,00 mq e dotato di una finestra ad anta singola in pvc color legno scuro, la quale si affaccia nel prospetto posteriore del fabbricato, precisamente nel lato opposto alla via Officina Elettrica. Al suo interno sono presenti un lavabo con relativa specchiera e il piatto doccia corredato di box doccia. Quanto sopra descritto risulta visibile nelle immagini comprese tra la n° 434 e la n° 444 dell'Allegato A.11.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.11 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 11 oggetto di perizia, si presenta in un discreto stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso all'immobile avviene dalla terrazza 1 attraverso un portone in legno del tipo blindato, con serratura di sicurezza. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente.

L'appartamento è dotato di infissi esterni ad anta singola e a doppia anta, con vetro camera e telaio in pvc color legno scuro. Tali infissi si affacciano maggiormente nel prospetto principale, ovvero verso la via Officina Elettrica, ma sono presenti infissi anche nel prospetto laterale e in quello opposto rispetto alla via Officina Elettrica. Tali infissi sono inoltre dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburato ad anta singola di colore bianco.

La pavimentazione degli spazi interni non risulta essere uniforme in tutto l'appartamento. In particolare, al piano terra è prevalentemente realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore bianco, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti. L'unico ambiente al piano terra caratterizzato da una pavimentazione differente è il bagno. Tale ambiente, infatti, è dotato di pavimentazione realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 20 x 20 cm di colore bianco, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del bagno al piano terra risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,20 m circa valutata a partire dal pavimento. Le suddette piastrelle risultano di due colorazioni e fantasie differenti, tra la parte bassa e la parte alta del rivestimento, entrambe di colore chiaro. Per provvedere alla separazione tra le due tonalità differenti di piastrelle, risulta posato un listello in gres porcellanato di colore verde.

La pavimentazione della terrazza 1 e della terrazza 2, invece, risulta realizzata con elementi in cotto quadrati con dimensioni pari a 30 x 30 cm, posati con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Il wc 2, ubicato nella terrazza 2, risulta pavimentato con piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti, mentre il rivestimento delle pareti verticali risulta eseguito con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco, con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,20 m circa valutata a partire dal pavimento

La pavimentazione del piano primo, invece, risulta uniforme, ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore bianco, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Tutte le pareti verticali del wc 3 al piano primo risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 20 x 20 cm, fino ad un'altezza di 2,30 m circa valutata a partire dal pavimento. Le suddette piastrelle risultano di due colorazioni e fantasie differenti, tra la parte bassa e la parte alta del rivestimento, entrambe di colore chiaro. Per provvedere alla separazione tra le due tonalità differenti di piastrelle, risulta posato un listello in gres porcellanato di colore beige e rosa.

Le pareti verticali del wc 4 risultano rivestite con le stesse piastrelle del wc 3 appena descritto. L'unica differenza è legata alla presenza del listello, in quanto risulta presente solo nella parte terminale alta del rivestimento e non è presente nella separazione tra le due tonalità di piastrelle.

I soffitti dell'immobile risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco, mentre le pareti sono anch'esse intonacate ma tinteggiate di vari colori, in alcune stanze è presente una tinteggiatura bianca, in altre celeste o ancora in altre rosa. Tali pareti, non dotate di rivestimento, risultano invece dotate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha osservato evidenti fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,70 m circa.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 11 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 11 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nei bagni e nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da una caldaia a gas installata nella terrazza 2.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel marciapiede. Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Sono inoltre presenti quattro split di condizionamento con relative unità esterne, installati nel soggiorno e nelle tre stanze da letto al piano primo.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un discreto conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata da uno dei soci e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Gli ultimi anni di utilizzo del presente immobile hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione straordinaria dell'intero stabile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, e di soggetti terzi esterni al presente fallimento (due consorti di due soci), ciascuno per le proprie quote, analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia. Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato e regolarmente utilizzato dal socio **[REDACTED]**.

Si sottolinea come l'occupante ha consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti con esso avvenuti.

Abusi Edilizi immobile 11

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno dell'immobile in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sull'immobile.

Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobile 11

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R delle unità immobiliari ordinarie, categoria R/2 – Abitazioni in villino e in villa. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 11, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Il vano denominato terrazza 1 e i balconi verranno conteggiati al 30 per cento della superficie reale, mentre la terrazza 2, con il suo relativo wc 2, verranno considerati al 25 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.15.1 e 2.15.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 11 - Piano Terra e Piano Primo	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Soggiorno	26,17	1,00	26,17
Cucina	22,20	1,00	22,20
Ripostiglio 2	1,86	1,00	1,86
Disimpegno	1,45	1,00	1,45
Camera	11,30	1,00	11,30
Ripostiglio 1	3,07	1,00	3,07
Wc 1	4,74	1,00	4,74
Disimpegno 2	7,60	1,00	7,60
Wc 3	8,22	1,00	8,22
Camera 2	15,80	1,00	15,80
Camera 3	12,54	1,00	12,54
Camera 4	18,92	1,00	18,92
Wc 4	1,67	1,00	1,67
Totale superficie netta di pavimento	135,54		135,54
Incremento tamponature e tramezzi (27,70%)	37,55		37,55
Totale superficie lorda	173,09		173,09
Superfici esterne	[mq]	[-]	[mq]
Terrazza 1	20,72	0,30	6,22
Terrazza 2 + Wc 2 (77,37 + 3,47)	80,84	0,25	20,21
Balcone 1	2,21	0,30	0,66
Balcone 2	3,94	0,30	1,18
Totale superficie netta di pavimento	107,71		28,27
Totale superficie lorda	119,40		31,35
Totale superficie commerciale immobile 2			204,44

Stima immobile 11

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 686,80 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 686,80, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE 11

$$\text{€/mq } 686,80 \times S = \text{€/mq } 686,80 \times 204,44 \text{ mq} = \text{€ } 140.409,39$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri urbanistici e amministrativi relativi alle bonifiche da effettuare al fine di eliminare le incongruenze rilevate nell'ordine di 4.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Mentre per quanto concerne gli oneri relativi ai lavori di ripristino dello stato reale in conformità a quanto riportato nelle planimetrie progettuali e catastali, ammontano a circa 25.000,00 € IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Locale ad uso abitativo	204,44	135,54	107,71
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			686,80
Valore derivante da stima			€ 140.409,39
A detrarre oneri per lavori di ripristino			- € 25.000,00
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 4.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile 11			€ 110.409,39

Valore di mercato dell'immobile 11:

110.409,39 €

(diconsi euro centodiecimilaquattrocentonove/39)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali, nonché dei lavori di cui necessita l'immobile, il tutto analizzato dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 11 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 11 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 11 risultano parzialmente sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. La restante parte delle opere abusive non sanabili sarà da demolirsi andando a ripristinare lo stato di liceità urbanistica dell'immobile rappresentato nel progetto approvato.

IMMOBILE 17

Descrizione immobile 17

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 5, Particella 905, Subalterno 1 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.17 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Pitagora del Comune di Carbonia in Località Cortoghiana, e si sviluppa su tre livelli, ovvero piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'unità immobiliare in oggetto risulta essere, come previsto dal progetto approvato e dal deposito catastale, una porzione pari alla metà di una villa bifamiliare. Si precisa sin d'ora il fatto che tale immobile risulta e costituisce, invece, un'unica unità immobiliare, senza alcun tipo di separazione, così come rappresentato sia nelle tavole grafiche allegate alle Concessioni Edilizie acquisite nel corso degli anni e sia nelle planimetrie catastali ora come allora depositate. A tal proposito si sottolinea come un'accurata analisi legata a tali difformità, verrà ampiamente elaborata nel paragrafo successivo. La porzione di fabbricato, identificata con il Subalterno 1 e inclusa nella presente analisi, risulta essere esattamente la metà di ciascun piano dell'intero immobile, ovvero la zona orientata ad Est dell'intero fabbricato. In sintesi, lo scrivente indica quanto segue. L'immobile oggetto di perizia è individuato dalla metà di una villa bifamiliare, così come rappresentato sulla documentazione urbanistica e su quella catastale. La villa bifamiliare è suddivisa in due porzioni uguali e confinanti individuate in due subalterni catastali, il sub. 1 (oggetto della presente relazione di perizia) e il sub. 2 (non oggetto della presente relazione di perizia). Nella realtà dei fatti, invece, le due porzioni della villa bifamiliare risultano fuse in un'unica unità immobiliare nella disponibilità esclusiva del socio illimitatamente responsabile e del suo nucleo familiare.

Come verrà meglio approfondito nel seguito della trattazione, in origine la villa bifamiliare, sin dall'origine edificata con la suddivisione perfettamente rappresentata da quella catastale in sub. 1 e sub. 2 da parte del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] (sub. 1) e dal socio illimitatamente responsabile [REDACTED] (sub. 2). Sempre sin dalle origini, nella realtà dei fatti, tale suddivisione veniva disattesa andando a fondere le due unità in un unico immobile ad uso abitativo. Il socio illimitatamente responsabile Meli Piero non utilizzava mai l'immobile a lui intestato (il sub. 2). Questo, fuso con quello confinante (sub. 1) a formare un'unica abitazione, era nel godimento esclusivo del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] e del suo nucleo familiare dalle origini al giorno d'oggi.

Successivamente alla prima edificazione e sempre mantenendo la configurazione dei due subalterni 1 e 2 fusi in un unico immobile, il socio illimitatamente responsabile [REDACTED] donò a titolo gratuito la porzione di villa bifamiliare individuata sui depositi catastali come sub. 2 alla figlia del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]. Successivamente, anche quest'ultimo soggetto donò la stessa parte di immobile (sub. 2) al proprio figlio (nipote, dunque, del socio infinitamente responsabile [REDACTED]).

Come intuibile dalla descrizione dei fatti finora riportata la situazione urbanistica legata al presente Immobile 17 risulta assai complessa e delicata sotto diversi punti di vista. Fatta la doverosa premessa di cui sopra lo scrivente andrà all'interno del successivo paragrafo a delineare un quadro teorico percorribile dal punto di vista urbanistico finalizzato al ripristino della liceità urbanistica. Nel seguito del presente paragrafo si riporta comunque una descrizione dell'immobile, sottolineando il fatto che, essendo questo fuso con un immobile esterno alla procedura, sarà necessario in qualche occasione citare parti dell'immobile esterno alla procedura (sub. 2).

L'accesso all'immobile 17 avviene in primo luogo dal marciapiede della via Pitagora mediante un cancello pedonale in pvc di colore bianco e di semplice fattura, il quale consente l'accesso al cortile. È inoltre presente un cancello carrabile del tipo scorrevole, il quale consente l'accesso alla rampa che conduce all'ingresso del piano seminterrato.

Gli ingressi sopra citati sono visibili nelle immagini n° 629 e n° 703 dell'Allegato A.17 – Documentazione fotografica. Si precisa inoltre che gli accessi al lotto che ospita l'intero edificio, posizionati nella via Pitagora e relativi al Subalterno 1 appena descritti, sono presenti, in maniera identica, anche per il Subalterno 2 non incluso all'interno del patrimonio immobiliare nella disponibilità della presente Procedura, in quanto le due unità nascono come unità indipendenti facenti parte di un fabbricato bifamiliare.

L'ingresso al piano seminterrato, invece, è ampiamente visibile nelle immagini n° 701 e n° 702 del sopra menzionato Allegato A.17. Tale ingresso, posizionato in fondo alla rampa carrabile, è stato ricavato mediante la riduzione dell'apertura originaria destinata all'ingresso carrabile al piano seminterrato, e risulta attualmente costituito da un portoncino in legno del tipo blindato, con serratura di sicurezza. Il primo ambiente presente dopo il superamento del portoncino appena descritto è lo studio. Tale ambiente si trova nello spigolo Nord-Est del fabbricato, ha una forma planimetrica rettangolare, ha una superficie pari a circa 29,00 mq e risulta dotato di una finestra a due ante in pvc di colore bianco, la quale si affaccia nel cortile lato Est e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Si precisa che lo studio ricade interamente nella porzione di immobile di riferimento al Subalterno 1, incluso nel presente procedimento, e risulta visibile nelle immagini comprese tra la n° 694 e la n° 696 dell'Allegato A.17.

Superato lo studio, si accede al disimpegno, ricompreso nella porzione di fabbricato identificato con il Subalterno 2 (non incluso nel presente procedimento), il quale ospita la scala che consente il collegamento interno con il piano terra. Tale scala risulta apprezzabile nell'immagine n° 686 dell'Allegato A.17. Dall'immagine appena menzionata, è ampiamente visibile una porta in legno, la quale consente l'accesso al vano posto nella parte posteriore dell'immobile, precisamente nella zona Sud – Sud/Est, denominato salotto e cucina, inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 697 e la n° 700.

Tale ambiente ricade sia nel Subalterno 1 che, parzialmente, anche nel Subalterno 2. Questo ha una superficie di circa 45,00 mq, al suo interno è presente un caminetto e risulta dotato di una finestra a due ante in pvc di colore bianco, la quale si affaccia nel cortile lato Est.

L'accesso al piano terra, invece, oltre che mediante la scala interna di collegamento con il piano seminterrato, è consentito dal cortile esterno. Nello spigolo Nord/Est, infatti, è presente una piccola rampa di scale utile a superare il dislivello tra la quota del cortile e il piano terra, che consente di sbarcare nella veranda 1, la quale ha una superficie di circa 4,00 mq.

Dalla veranda 1 si accede all'interno dell'unità immobiliare mediante un portoncino in legno, e il primo ambiente presente risulta essere il soggiorno. Questo ha un'ampiezza pari a circa 50,00 mq, è dotato di cinque finestre in pvc di colore bianco, le quali consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Il Soggiorno ricade sia nel Subalterno 1 che parzialmente anche nel Subalterno 2, e si può apprezzare nelle immagini n° 683 e n° 684 dell'Allegato A.17. Nella zona del soggiorno ricadente nel Subalterno 2 (non incluso nella disponibilità della presente Procedura) è presente il vano scala, in particolare troviamo l'arrivo della rampa di collegamento interno con il piano seminterrato, e la rampa di collegamento interno con il piano primo. Quest'ultima risulta inquadrata nell'immagine n° 685 dell'Allegato A.17.

Dal soggiorno, inoltre, è possibile accedere alla cucina mediante una porta in legno parzialmente vetrata. Tale ambiente cucina è ubicata nella zona Sud dell'immobile e ricade anch'esso in entrambi i Subalterni. Ha una superficie pari a circa 29,00 mq e risulta dotato di due finestre a doppia anta e due porte finestre ad anta singola, le quali consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tutti e quattro i suddetti infissi sono in pvc di colore bianco e si affacciano nella veranda 2 ubicata nella parte posteriore del fabbricato, più precisamente nel prospetto Sud.

Tale veranda 2 ha una superficie pari a circa 30,00 mq e risulta collegata al cortile mediante due piccole rampe di scale, le quali consentono di superare il dislivello tra il piano terra e il cortile.

Tali scale sono realizzate una nello spigolo Sud/Est e l'altra nello spigolo Sud/Ovest del fabbricato. Quanto appena descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 638 e la n° 644 dell'Allegato A.17.

L'ultimo ambiente al piano terra e interamente ricompreso nella zona del Subalterno 1 oggetto di tale perizia, è il bagno 2. Questo ha una superficie pari a circa 4,00 mq, risulta collegato alla cucina mediante una porta interna in legno, e alla veranda 2 mediante una porta finestra ad anta singola in pvc di colore bianco, la quali consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno è presente un lavandino con specchiera, un lavatoio e la lavatrice.

Quanto sopra descritto risulta apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 677 e la n° 680 dell'Allegato A.17.

Al piano primo, come precedente analizzato, si accede dal piano terra mediante la scala interna. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, originariamente, all'interno del progetto approvato (dunque con la separazione di due appartamenti completamente indipendenti in luogo dell'unica unità immobiliare attualmente osservabile sui luoghi) le scale di collegamento risultavano due, erano separate e non collegate tra di loro. Con la fusione primigenia delle due unità abitative fu soppressa una delle scale. Per tale ragione attualmente all'interno dell'immobile è presente un unico vano scale che ricade parzialmente all'interno del perimetro teorico del sub. 1 e parzialmente all'interno di quello individuato dal sub. 2. Una volta superata tale rampa di scale, si accede nel disimpegno, il quale ha una superficie di circa 16,00 mq e risulta ubicato a cavallo tra il Subalterno 1 e il Subalterno 2. La scala e il disimpegno appena descritti risultano visibili nelle immagini n° 647, 650, 654, 656, 657 e 658 dell'Allegato A.17.

Nella parte di immobile identificato come Subalterno 1, precisamente la metà sul lato Est dell'intero piano primo, sono presenti la camera 6, il bagno 4 e la camera 5.

La camera 6 ha un'ampiezza pari a circa 15,00 mq, risulta dotata di una finestra a doppia anta in pvc di colore bianco, la quale si affaccia nel prospetto Sud, al di sopra della veranda 2, e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Tale ambiente è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 664 e la n° 667 dell'Allegato A.17.

Il bagno 4 ha una superficie pari a circa 11,00 mq, risulta dotato di una finestra ad anta singola in pvc di colore bianco, la quale si affaccia nel prospetto Est e consente la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Al suo interno sono presenti il lavabo con relativo mobile e specchiera, il wc, il bidet, il piatto doccia corredato di box doccia, e la vasca da bagno, il tutto ampiamente consultabile nelle immagini comprese tra la n° 668 e la n° 673 dell'Allegato A.17.

La camera 5, invece, ha un'ampiezza pari a circa 23,00 mq, risulta dotata di una finestra e una porta finestra, entrambe a doppia anta, in pvc di colore bianco, le quali si affacciano nel prospetto Nord e consentono la necessaria areazione e illuminazione naturale della stanza. Quanto appena descritto è analizzabile nelle immagini comprese tra la n° 659 e la n° 663.

La porta finestra della camera 5, inoltre, consente l'accesso al balcone, il quale ha una superficie di circa 8,00 mq e risulta ubicato a metà tra il Subalterno 1 e il Subalterno 2.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.17 – Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi.

FINITURE INTERNE: L'immobile 17 oggetto di perizia, si presenta in un discreto stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso all'immobile avviene dalla veranda 1 per quanto riguarda il piano terra, attraverso un portone in legno con serratura di sicurezza.

Mentre per quando riguarda il piano seminterrato, l'accesso avviene dal fondo della rampa carrabile, attraverso un portone in legno del tipo blindato con serratura di sicurezza. Tali infissi risultano funzionanti ed attualmente efficienti.

L'intero immobile è dotato di infissi esterni ad anta singola e a doppia anta, con vetro camera e telaio in pvc. Sono inoltre dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm e di sistema di oscuramento realizzato mediante persiane in pvc di colore bianco.

La pavimentazione degli spazi interni risulta piuttosto uniforme per ciascun piano. In particolare, al piano seminterrato è interamente realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 50 x 50 cm di colore beige, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

L'unica minima differenza si trova nell'ambiente denominato salotto e cucina, in quanto al centro di tale stanza è presente una sezione rettangolare di pavimento differente dal resto del piano. Questa risulta realizzata sempre con piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 50 x 50 cm ma di colore bianco, posate con un angolo di 45 gradi rispetto alle pareti principali, con un perimetro di tale rettangolo differente, definito da delle piastrelle di gres porcellanato rettangolari con dimensioni pari a 20 x 50 cm corredate al resto del pavimento.

Al piano terra, invece, la pavimentazione risulta realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore chiaro, posate con un angolo di 45 gradi rispetto alle pareti principali. L'unica minima differenza la si può notare nella cucina, in quanto sono presenti alcune parti di pavimentazione realizzata con piastrelle identiche alle precedenti descritte ma di colore scuro, in modo da creare un gioco di colori.

La pavimentazione del piano primo risulta interamente realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 30 x 30 cm di colore scuro, posate con un angolo di 45 gradi rispetto alle pareti principali.

Tutte le pareti verticali dei bagni risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 20 x 20 cm di colore bianco, fino ad un'altezza di 2,20 m circa valutata a partire dal pavimento.

Lo stesso rivestimento, con le stesse caratteristiche e misure, lo si può notare anche nelle due pareti attrezzate le quali formano l'angolo cottura ubicato nella cucina al piano terra.

Le due pareti attrezzate che vanno a formare l'angolo cottura ubicato nella cucina al piano seminterrato, invece, risulta rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato con dimensioni pari a 10 x 10 cm di colore bianco, fino ad un'altezza di 1,80 m circa valutata a partire dal pavimento. La parete esposta a Nord e quella esposta a Est dell'ufficio al piano seminterrato, risultano rivestite con piastrelle di forma rettangolare in gres porcellanato con dimensioni pari a 30 x 60 cm di colore bianco, posate in senso orizzontale per tutta l'altezza della parete.

La scala che collega il piano seminterrato al piano terra risulta rivestita in cotto, mentre la scala che collega il piano terra al piano primo risulta rivestita in granito di colore chiaro.

Le pareti non dotate di rivestimento e i soffitti, risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco. Tali pareti non dotate di rivestimento, risultano inoltre dotate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale discreto, lo scrivente non ha osservato evidenti fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali al piano seminterrato risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,34 m circa. Anche al piano terra e al piano primo l'altezza interna dei locali risulta uniforme su tutto il piano, attestandosi sin questo caso su un valore pari a 2,70 m circa

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile 17 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A. – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 17 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nei bagni e nelle cucine.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da una caldaia a gas installata nella veranda 2, la quale alimenta anche il sistema di riscaldamento con radiatori.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel cortile. Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Sono inoltre installati diversi split di condizionamento con relative unità esterne, posizionati nelle diverse stanze dislocate nei tre piani.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata come abitazione in maniera continuativa e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Quanto sopra al lordo delle incongruenze catastali ed urbanistiche che verranno meglio approfondite nel paragrafo seguente. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore mantenendo un discreto stato generale. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del solo socio [REDACTED], per la quota di 1/2 in quanto in comunione legale con la coniuge [REDACTED], la quale detiene l'altra quota pari a 1/2, che ha sua volta ha ceduto in regime di separazione dei beni, ai due nipoti minorenni ([REDACTED]) mediante atto di donazione del Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 19/12/2019, repertorio n°36717/22546, riservandosi il diritto di abitazione per tutta la durata della sua vita. I soggetti sopra citati utilizzano regolarmente il presente immobile come abitazione. Si precisa il fatto che le quote di ciascun immobile risultano analizzate dettagliatamente nelle tabelle riassuntive poste in fondo alla presente relazione di perizia.

Si sottolinea come l'occupante ha consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori attraverso i contatti con esso avvenuti.

Abusi Edilizi immobile 17

Per quanto concerne l'analisi dettagliata riguardante gli abusi presenti all'interno dell'immobile in oggetto e la loro sanabilità, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché alla risposta al quesito n° 9 della presente relazione, nel quale sono riportati tutti i dettagli relativi agli abusi presenti sull'immobile. Tale tematica non viene riportata nella presente risposta al quesito al fine di non ripetere quanto verrà fornito in risposta al successivo quesito 9.

Consistenza immobile 17

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R delle unità immobiliari ordinarie, categoria R/2 – Abitazioni in villino e in villa. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 17, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

Le verande e il balcone verranno conteggiati al 30 per cento della superficie reale, mentre per il cortile verrà computata nella misura del 10 per cento della superficie reale, fino alla quota definita per i locali principali, e nella misura del 2 per cento per la superficie eccedente detto limite.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 3.6.1 e 3.6.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Immobile 17 - Piano S1, Terra e Primo	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Studio	29,15	1,00	29,15
Salotto e Cucina	45,30	1,00	45,30
Soggiorno	49,81	1,00	49,81
Cucina	29,28	1,00	29,28
Bagno 2	3,77	1,00	3,77
Disimpegno 3	16,39	1,00	16,39
Camera 5	23,10	1,00	23,10
Bagno 4	10,53	1,00	10,53
Camera 6	15,38	1,00	15,38
Totale superficie netta di pavimento	222,71		222,71
Incremento tamponature e tramezzi			
Totale superficie lorda	187,43		187,43
Superfici esterne	[mq]	[-]	[mq]
Veranda 1	3,99	0,30	1,20
Veranda 2	29,95	0,30	8,99
Balcone	7,85	0,30	2,36
Cortile	187,43	0,10	18,74
Cortile	135,70	0,02	2,71
Totale superficie netta di pavimento	364,92		34,00
Totale superficie lorda	23,15		23,15
Totale superficie commerciale immobile 17			210,58

Stima immobile 17

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, si è ottenuto un valore finale pari a 709,33 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 709,33, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE 17

$$\text{€/mq } 709,33 \times S = \text{€/mq } 709,33 \times 210,58 \text{ mq} = \text{€ } 149.370,71$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 8.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 2.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Mentre gli oneri relativi ai lavori da eseguirsi per il ripristino dello stato reale sono stati valutati nell'ordine di 30.000,00 € (IVA di legge esclusa) per il singolo subalterno 1, incluso nel presente procedimento. Come già sottolineato in precedenza gli oneri economici necessari al ripristino del frazionamento di fatto delle due parti immobiliari costituenti l'intero immobile, così come attualmente osservabile sui luoghi, ammontano a € 60.000,00 complessivi a causa delle opere impiantistiche e strutturali necessarie al ripristino della separazione di fatto tra i due subalterni, così come originariamente prevista dal punto di vista progettuale e così come definito dal punto di vista delle proprietà legali.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso abitativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Appartamento ad uso abitativo	210,58	222,71	364,92
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			709,33
Valore derivante da stima			€ 149.370,71
A detrarre oneri per lavori di ripristino			- € 30.000,00
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 8.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 2.000,00
Valore di mercato dell'immobile 17			€ 109.370,71

Valore di mercato dell'immobile 17:

109.370,71 €

(diconsi euro centonovemilatrecentosettanta/71)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali, nonché dei lavori di cui necessita l'immobile, il tutto analizzato dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa il fatto che l'immobile 17 esula da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini prescritti dalla L. 47/85. Lo stesso immobile 17 risulta comunque sanabile attraverso il D.lgs. 380/01.

Le difformità rilevabili nell'immobili, identificabili come abusi, ultimate successivamente al 31/12/93, non rispondono alle condizioni di cui all'art.39, I comma, legge n°724/94, pertanto non possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli abusi rilevati sull'immobile 17 risultano parzialmente sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. La restante parte delle opere abusive non sanabili sarà da demolirsi andando a ripristinare lo stato di liceità urbanistica dell'immobile rappresentato nel progetto approvato.

IMMOBILE 18

Descrizione immobile 18

L'immobile 18 oggetto di perizia risulta essere riconducibile ai soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita “**[REDACTED]**”, ed è costituito da un lotto di terreno avente una superficie pari a circa 128,00 mq, ubicato nel Comune di Carbonia, più precisamente nella Frazione di Barbusi, in Località Tanas e identificato al N.C.T. del comune di Carbonia al Foglio 3 - Particella 623. Tale appezzamento di terreno è costituito da un reliquato stradale, generato da una vecchia viabilità rurale ora radicalmente modificata e sostituita da strade di nuova costituzione. Tale appezzamento di terra, formato da una striscia rettangolare maggiormente apprezzabile nella planimetria catastale riportata nell'Allegato C.18 – Documentazione catastale e nelle Tavole 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4 dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievi, ricade in parte sull'attuale strada vicinale, regolarmente asfaltata, la quale consente il transito tra le campagne della Località Tanas, consentendo inoltre l'accesso ai fabbricati presenti in alcuni lotti della zona. Tale particella, inoltre, costeggia l'arteria più importante denominata via Pedemontana (S.P. 2), pertanto soggetta ai vincoli relativi alle distanze incluse nelle fasce di rispetto per le Strade Provinciali. L'altra porzione della particella 623, non occupata dalla strada vicinale sopra descritta, ricade sul ciglio stradale della stessa, la quale risulta una porzione di terra incolta e inedificata. Si presume che la particella in oggetto derivi nella sua forma e nella sua consistenza in conseguenza di un frazionamento non regolarizzato e generato dall'esproprio del terreno utile alla formazione della viabilità generale. La porzione di terreno, incongruamente intestata catastalmente ai soci falliti, non è recintata, ed anche nella parte non ricadente sul sedime stradale esistente risulta inglobata in altra proprietà esterna ed estranea alla presente Procedura.

Lo scrivente precisa sin d'ora il fatto che tale immobile non potrà essere valutato economicamente come bene in capo al presente fallimento, in quanto parzialmente ricadente nella viabilità rurale e parzialmente costituito da terreno incolto adiacente alla strada vicinale, prossimo alla più importante arteria SP2, soggetto quindi ai vincoli relativi alle distanze determinate per le fasce di rispetto. Il terreno risulta gravato da vincoli tali da precludere qualsiasi tipo di attività edilizia di qualsiasi genere.

Abusi Edilizi immobile 18

In riferimento a quanto analizzato in precedenza, si ritiene che l'immobile 18 non sia gravato da alcun abuso edilizio.

Consistenza immobile 18

Come evidenziato nella visura catastale reperita dallo scrivente, e consultabile nell'Allegato C.18 – Documentazione catastale, il terreno ubicato nel Comune di Carbonia, più precisamente nella Frazione di Barbusi, in Località Tanas e identificato al N.C.T. del comune di Carbonia al Foglio 3 - Particella 623, risulta avere una superficie catastale pari a 128,00 mq.

Stima immobile 18

Se pur l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto risulta essere riconducibile ai soci accomandatari infinitamente responsabili della ditta fallita, “[REDACTED]”, per le ragioni sopra analizzate, si ritiene opportuno non assegnare un valore commerciale di mercato all'immobile 18.

Valore di mercato dell'immobile 18:

0,00 €

(diconsi euro zero/00)

Quesito 6.

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 abbia già provveduto il curatore.

Non sono state necessarie nuove introduzioni al catasto in quanto tutte le unità immobiliari oggetto di tale procedimento risultano regolarmente censite. Lo scrivente precisa il fatto che per l'immobile 16, pur essendo regolarmente denunciato in catasto, non è stata reperita alcuna planimetria catastale depositata. Per gli altri immobili, invece, è stato possibile reperirle regolarmente e, mediante il confronto tra le stesse planimetrie catastali e lo stato reale riscontrato durante i sopralluoghi, si sono riscontrate delle lievi difformità meglio analizzate all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Lo scrivente segnala il fatto che le difformità individuate tra lo stato reale e lo stato depositato in catasto impongono l'inserimento di nuove planimetrie affinché ciascun immobile goda di piena corrispondenza. Tale procedura presuppone degli oneri i quali sono stati calcolati e scorporati dal valore immobiliare raggiunto.

Quesito 7.

Rediga il C.T.U. la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito si rimanda a quanto contenuto all'interno della presente relazione in risposta dei paragrafi precedenti ed a quanto contenuto e strutturato all'interno degli allegati relativi ai rilievi fotografici, alle elaborazioni grafiche effettuate, all'accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Carbonia, alle analisi catastali, alle ispezioni ipotecarie e in generale a tutti i documenti reperiti all'interno delle operazioni peritali e allegati alla presente relazione, utili all'elaborazione del più ampio e dettagliato Allegato D – Stima Immobiliare al quale si rimanda per maggiori approfondimenti.

Quesito 8.

Richieda, infine il C.T.U., ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito si rimanda a quanto contenuto all'interno della presente relazione in risposta dei paragrafi precedenti ed a quanto contenuto e strutturato all'interno degli allegati relativi a tutti i documenti reperiti all'interno delle operazioni peritali, in particolare all'Allegato C – Documentazione catastale e all'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, nonché al più ampio e dettagliato allegato D – Stima immobiliare.

Vista l'assenza di aree inedificate, eccettuato l'immobile 18 che rappresenta un reliquato stradale, lo scrivente non ha richiesto la produzione di alcun Certificato di Destinazione Urbanistica ai competenti Uffici Tecnici del Comune di Carbonia. In ragione di ciò, non sussistevano le condizioni necessarie per l'avvio delle pratiche di richiesta di tale documentazione presso gli uffici competenti.

Quesito 9.

Verifichi inoltre il C.T.U. la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.

In risposta al presente quesito, verranno analizzate di seguito le difformità riscontrate dal raffronto tra lo stato reale di ciascun immobile, verificato mediante i sopralluoghi, e le rispettive planimetrie progettuali e catastali depositate e reperite attraverso l'accesso agli atti.

Abusi Edilizi immobile 1

L'immobile 1 risulta ubicato al piano terra del maggiore fabbricato edificato nella via Monteponi, in Località Bacu Abis, nel Comune di Carbonia. Questo risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 38 Particella 4578 Subalterno 3 del Comune di Carbonia. Lo scrivente, tramite l'opportuna visura catastale, ha reperito la planimetria dell'immobile che risulta riportata all'interno dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n. 245/1998. Tali riferimenti risultano riportati all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Carbonia, mentre per quanto riguarda le planimetrie relative allo stato reale, si rimanda alla consultazione delle Tavole 1.6.1, 1.6.2 e 1.6.3 ricomprese all'interno del più ampio Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievi, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo. Da tale raffronto si evince come ci siano delle difformità relative ad una diversa volumetria data, in primo luogo, dalla realizzazione del deposito esterno all'immobile, e, in secondo luogo, dalle due tettoie costruite esternamente in corrispondenza del locale uffici e del deposito 2.

Tali differenze, oltre alla modifica della volumetria, implicano anche una modifica della sagoma del fabbricato, un aumento della superficie coperta e una variazione dei prospetti.

In riferimento alle difformità sopra riportate, si rende necessaria la demolizione del magazzino esterno, realizzato con struttura e pannelli in metallo e copertura a falda singola anch'essa con struttura in metallo e sovrastante manto di finte tegole, compreso le tettoie sopra citate.

Per effettuare la bonifica delle difformità sopra analizzate, e riportare lo stato reale dell'immobile coincidente con lo stato progettuale, lo scrivente ritiene opportuno calcolare gli oneri relativi alla demolizione di tali abusi. Tali oneri ammontano a circa 3.000,00 € per la demolizione e lo smaltimento a discarica autorizzata del magazzino e delle tettoie.

Inoltre, è presente una leggera differenza relativa agli spazi interni, con la costruzione del tramezzo sul fondo della parte retrostante del locale commerciale, utilizzato per la realizzazione di una nuova area, denominata deposito 2. Un'ulteriore differenza interna è inerente alla separazione nel bagno tra la zona in cui è ubicato il lavabo e quella in cui sono ubicati il wc con il piatto doccia.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato che verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 1.

Si specifica inoltre il fatto che le altezze nette interne del locale commerciale si attestino nella zona retrostante intorno ai 4,00 m, mentre nella zona antistante intorno ai 3,30 m, in quanto è presente un controsoffitto.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 1.6.1, 1.6.2 e 1.6.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come ci siano delle difformità, riconducibili alle stesse difformità presenti nel raffronto analizzato in precedenza tra lo stato progettuale approvato e lo stato reale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale relativo alle lievi difformità interne. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto concerne le difformità esterne, invece, analizzate in precedenza le quali vanno a modificare la sagoma e la volumetria dell'immobile, risultano già conteggiati gli oneri per le demolizioni, che consentono di riportare lo stato reale dell'immobile coincidente con lo stato catastale e progettuale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 1.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica, dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Carbonia, dell'Allegato C – Documentazione Catastale e dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievi.

Abusi Edilizi immobile 2

L'immobile 2 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, Subalterno 3 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.02 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.6.1, 2.6.2 e 2.6.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.02 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica reale degli ambienti e quella catastale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento di alcuni infissi e sulla mancata realizzazione del tramezzo nel disimpegno, con il quale quest'ultimo viene separato dalla zona soggiorno e cucina, regolarmente presente invece nella planimetria catastale. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 190/1999. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 2 nella pagina n° 380 dell'Allegato B.05 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 2, 8, 11, 12), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.6.1, 2.6.2 e 2.6.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento di alcuni infissi e sulla mancata realizzazione del tramezzo nel disimpegno, con il quale quest'ultimo viene separato dalla zona soggiorno e cucina, regolarmente presente invece nella planimetria progettuale approvata. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 2.

Abusi Edilizi immobile 3

L'immobile 3 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 18 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.03 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 8 interno 4 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.7.1, 2.7.2 e 2.7.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.03 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi e una diversa destinazione d'uso esclusivamente del primo ambiente successivo all'ingresso; nella realtà questo viene usato come camera mentre nel deposito catastale è indicato con destinazione d'uso soggiorno. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli altri ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°171/1991.

In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 3 nella pagina n° 207 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.7.1, 2.7.2 e 2.7.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica reale degli ambienti e quella dello stato progettuale approvato. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi e una diversa destinazione d'uso esclusivamente del primo ambiente successivo all'ingresso; nella realtà tale ambiente viene infatti usato come camera mentre nel progetto approvato è indicato come soggiorno.

Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli altri ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 3.

Abusi Edilizi immobile 4

L'immobile 4 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 16 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.04 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 8 interno 2 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.8.1, 2.8.2 e 2.8.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.04 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi e una diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti presenti all'interno dell'immobile. In particolare, nella realtà, oltre al bagno, è presente una cucina e tre camere da letto, mentre nella planimetria catastale, oltre al bagno, sono presenti due camere da letto, una cucina e un pranzo-soggiorno.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°171/1991. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 4 nella pagina n° 207 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.8.1, 2.8.2 e 2.8.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi e una diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti presenti all'interno dell'immobile.

In particolare, nella realtà, oltre al bagno, è presente una cucina e tre camere da letto, mentre nella planimetria approvata, oltre al bagno, sono presenti due camere da letto, una cucina e un pranzo-soggiorno.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 4.

Abusi Edilizi immobile 5

L'immobile 5 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 17 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.05 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 8 interno 3 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.9.1, 2.9.2 e 2.9.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.05 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°171/1991. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 5 nella pagina n° 207 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.9.1, 2.9.2 e 2.9.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 5.

Abusi Edilizi immobile 6

L'immobile 6 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 12 ed ha una destinazione ad uso uffici, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.06 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.10.1 2.10.2 e 2.10.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.06 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo. L'unica differenza risulta essere legata alla parete blindata in cui si trovano gli sportelli per la gestione del pubblico, andando così a creare un ambiente in più. Tale parete, infatti, è presente nella realtà ma non è indicata nella planimetria catastale. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale. Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/10 – Uffici e studi privati, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 07/1997 rilasciata in data 09/02/1997; relativa ai lavori di modifiche esterne ed interne e cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 6 nella pagina n° 234 dell'Allegato B.03 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobile 6), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.10.1 2.10.2 e 2.10.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. L'unica differenza risulta essere legata alla parete blindata in cui si trovano gli sportelli per la gestione del pubblico andando così a creare un ambiente in più. Tale parete, infatti, è presente nella realtà ma non è indicata nella planimetria progettuale. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 6.

Abusi Edilizi immobile 7

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 11 ed ha una destinazione ad uso laboratorio per arti e mestieri, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.07 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 7 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.11.1 2.11.2 e 2.11.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.07 – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica interna degli ambienti reale e quella catastale, mentre corrisponde la sagoma dell'immobile. In particolare, nella planimetria catastale è presente un unico e grande ambiente destinato a laboratorio, mentre nella realtà tale ambiente risulta frazionato in due stanze separate mediante la realizzazione di due tramezzi. Un'altra differenza si può apprezzare nel bagno, in quanto nella realtà è un unico ambiente, mentre nella planimetria catastale risulta dotato di antibagno, semplicemente con un tramezzo, il quale lo divide in due porzioni.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 295/1995 relativa ai lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da laboratorio per arti e mestieri ad ambulatorio medico. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 7 nella pagina n° 291 dell'Allegato B.04 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobile 7), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.11.1 2.11.2 e 2.11.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. L'unica minima differenza risulta essere legata al posizionamento del tramezzo di separazione tra il laboratorio 1 e il laboratorio 2, in quanto nella realtà risulta leggermente traslato verso il laboratorio 1 andando così ad aumentare la superficie del laboratorio 2.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 7.

Abusi Edilizi immobile 8

L'immobile 8 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, Subalterno 4 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.08 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.12.1, 2.12.2 e 2.12.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.08 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 190/1999. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 8 nella pagina n° 381 dell'Allegato B.05 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 2, 8, 11, 12), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.12.1, 2.12.2 e 2.12.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. L'unica minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 8.

Abusi Edilizi immobile 9

L'immobile 9 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 20 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.09 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.13.1, 2.13.2 e 2.13.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.09 – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica interna degli ambienti reale e quella catastale, mentre corrisponde la sagoma dell'immobile. In primo luogo, è presente una difformità sulla modalità di accesso all'appartamento, in quanto nella planimetria catastale, è previsto l'accesso esclusivo all'immobile 9 direttamente dal pianerottolo del vano scala al piano primo; nella realtà, invece, dal pianerottolo del vano scala al piano primo si accede ad un piccolo disimpegno condiviso tra l'immobile 9 e l'immobile 10, nel quale, al suo interno, sono presenti i loro rispettivi accessi. Una seconda differenza è relativa al fatto che nella planimetria catastale non sono rappresentati gli infissi con apertura del tipo a vasistas presenti nel soggiorno-cucina e nella camera 1. Inoltre, nella planimetria catastale è presente un balcone ricavato tra il bagno e la parete di confine con l'immobile 5; tale balcone non è presente nella realtà, in quanto risulta chiuso, andando così a creare una stanza con l'ausilio della riduzione della superficie del bagno. Tale variazione compromette la destinazione d'uso della camera 2, in quanto in questo modo risulta sprovvista di apertura diretta che garantisce l'aero illuminazione della stessa.

Un'altra difformità è legata alla superficie totale dell'immobile, in quanto risulta che nella realtà, l'immobile sia stato leggermente ampliato a discapito dell'immobile 10 con esso confinante.

A tal proposito si rimanda alla consultazione della Tavola 2.20 (schema disposizione immobili), facente parte dell'Allegato E, per un maggior approfondimento circa la disposizione e i relativi confini dei vari immobili ubicati all'interno del maggiore complesso edilizio. È stato inoltre spostato il tramezzo tra la camera 2 e il disimpegno, a favore della camera 2, in modo da aumentare la propria superficie e renderla geometricamente un rettangolo perfetto, senza lo spigolo presente nella planimetria catastale.

In riferimento a quanto sopra descritto, è evidente che vi sia una diversa destinazione d'uso dei singoli ambienti presenti all'interno dell'immobile. Più precisamente, nella realtà, oltre al bagno, è presente un soggiorno-cucina e tre camere da letto, mentre nella planimetria catastale, oltre al bagno, è presente un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un balcone.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°171/1991.

In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 9 nella pagina n° 207 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.13.1, 2.13.2 e 2.13.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e lo stato progettuale approvato. In primo luogo, è presente una difformità sulla modalità di accesso all'appartamento, in quanto nella planimetria progettuale approvata, è previsto l'accesso esclusivo all'immobile 9 direttamente dal pianerottolo del vano scala al piano primo; nella realtà, invece, dal pianerottolo del vano scala al piano primo si accede ad un piccolo disimpegno condiviso tra l'immobile 9 e l'immobile 10, nel quale, al suo interno, sono presenti i loro rispettivi accessi. Una seconda differenza è relativa al fatto che nella planimetria del progetto approvato, è presente un balcone ricavato tra il bagno e la parete di confine con l'immobile 5; tale balcone non è presente nella realtà, in quanto risulta chiuso, andando così a creare una stanza con l'ausilio della riduzione della superficie del bagno. Tale variazione, compromette la destinazione d'uso della camera 2, in quanto in questo modo risulta sprovvista di apertura diretta che garantisce l'aerazione e l'illuminazione della stessa. Un'altra difformità è legata alla superficie totale dell'immobile, in quanto risulta che nella realtà, l'immobile sia stato leggermente ampliato a discapito dell'immobile 10 con esso confinante. A tal proposito si rimanda alla consultazione della Tavola 2.20 (schema disposizione immobili), facente parte dell'Allegato E, per un maggior approfondimento circa la disposizione e i relativi confini dei vari immobili ubicati all'interno del maggiore complesso edilizio. È stato inoltre spostato il tramezzo tra la camera 2 e il disimpegno, a favore della camera 2, in modo da aumentare la propria superficie e renderla geometricamente un rettangolo perfetto, senza lo spigolo presente nella planimetria catastale.

In riferimento a quanto sopra descritto, è evidente che vi sia una diversa destinazione d'uso dei singoli ambienti presenti all'interno dell'immobile. Più precisamente, nella realtà, oltre al bagno, è presente un soggiorno-cucina e tre camere da letto, mentre nella planimetria catastale, oltre al bagno, è presente un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un balcone.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 9.

Abusi Edilizi immobile 10

L'immobile 10 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 19 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.10 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.14.1, 2.14.2 e 2.14.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.10 – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica interna degli ambienti reale e quella catastale, mentre corrisponde la sagoma dell'immobile.

In primo luogo, è presente una difformità sulla modalità di accesso all'appartamento, in quanto nella planimetria catastale, è previsto l'accesso esclusivo all'immobile 10 direttamente dal pianerottolo del vano scala al piano primo; nella realtà, invece, dal pianerottolo del vano scala al piano primo si accede ad un piccolo disimpegno condiviso tra l'immobile 10 e l'immobile 9, nel quale, al suo interno, sono presenti i loro rispettivi accessi. Una seconda differenza è relativa al fatto che nella planimetria catastale è presente l'antibagno che consente l'accesso al bagno dal disimpegno, mentre nella realtà il bagno è un ambiente unico con l'antibagno ed ha accesso direttamente dal disimpegno. Un'altra difformità è legata alla superficie totale dell'immobile, in quanto risulta che nella realtà l'immobile sia stato leggermente ristretto a vantaggio dell'immobile 9 con esso confinante. A tal proposito si rimanda alla consultazione della Tavola 2.20 (schema disposizione immobili), facente parte dell'Allegato E, per un maggior approfondimento circa la disposizione e i relativi confini dei vari immobili ubicati all'interno del maggiore complesso edilizio. Inoltre, risulta differente anche il balcone che si affaccia nella via Officina Elettrica; nella planimetria catastale risulta più piccolo rispetto alla realtà e accessibile solo dalla cucina e dalla camera, mentre nello stato reale, occupa tutta la larghezza della facciata dell'immobile, ed è accessibile, oltre che dalla cucina e dalla camera, anche dal bagno. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°171/1991. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 10 nella pagina n° 207 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.14.1, 2.14.2 e 2.14.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e lo stato progettuale approvato. In primo luogo, è presente una difformità sulla modalità di accesso all'appartamento, in quanto nella planimetria del progetto approvato, è previsto l'accesso esclusivo all'immobile 10 direttamente dal pianerottolo del vano scala al piano primo; nella realtà, invece, dal pianerottolo del vano scala al piano primo si accede ad un piccolo disimpegno condiviso tra l'immobile 10 e l'immobile 9, nel quale, al suo interno, sono presenti i loro rispettivi accessi. Una seconda differenza è relativa al fatto che nella planimetria progettuale approvata, è presente l'antibagno che consente l'accesso al bagno dal disimpegno, mentre nella realtà il bagno è un ambiente unico con l'antibagno ed ha accesso direttamente dal disimpegno. Un'altra difformità è legata alla superficie totale dell'immobile, in quanto risulta che nella realtà l'immobile sia stato leggermente ristretto a vantaggio dell'immobile 9 con esso confinante. A tal proposito si rimanda alla consultazione della Tavola 2.20 (schema disposizione immobili), facente parte dell'Allegato E, per un maggior approfondimento circa la disposizione e i relativi confini dei vari immobili ubicati all'interno del maggiore complesso edilizio. Inoltre, risulta differente anche il balcone che si affaccia nella via Officina Elettrica; nella planimetria del progetto approvato risulta più piccolo rispetto alla realtà e accessibile solo dalla cucina e dalla camera, mentre nello stato reale, occupa tutta la larghezza della facciata dell'immobile, ed è accessibile, oltre che dalla cucina e dalla camera, anche dal bagno.

Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 10.

Abusi Edilizi immobile 11

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4475, Subalterno 2 ed ha una destinazione d'uso residenziale, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.11 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, si sviluppa su due livelli, ovvero piano terra e piano primo, e risulta essere l'ultimo corpo di fabbrica edificato nel fondo della via Officina Elettrica, facente parte del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.15.1, 2.15.2 e 2.15.3 dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.11 – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

In particolare, al netto di qualche lieve differenza sul posizionamento e dimensionamento di qualche infisso, è evidente come nella realtà sia presente una finestra nel ripostiglio 2 al piano terra e una nel wc 4 al piano primo, ambienti posti esattamente uno sopra l'altro, mentre tali infissi non risultano rappresentati nella planimetria catastale.

Un'altra difformità si può rilevare nella cucina al piano terra, in particolare sulla parete confinante con la terrazza 1. Tale parete, nel deposito catastale risulta arretrata rispetto alla linea della muratura esterna relativa alla camera 1 e al soggiorno, anch'essa confinante con la terrazza 1, mentre nella realtà la muratura esterna della cucina prosegue dritta con la linea della camera 1 e del soggiorno, come sopra illustrato. Al piano primo, il balcone 2 rappresentato aperto sul lato frontale, ovvero quello che si affaccia verso la via Officina Elettrica, risulta invece nella realtà completamente chiuso mediante una vetrata. Un'altra importante difformità è legata alle due terrazze, in quanto nella realtà risultano completamente coperte con una struttura in legno con sovrastante manto di copertura realizzato in finte tegole. La terrazza 2, inoltre, risulta interamente chiusa lungo tutti i lati non confinanti con il fabbricato, mediante delle vetrate con struttura in pvc, a formare così un vero e proprio vano chiuso non presente nel deposito catastale. All'interno della terrazza 2, è inoltre presente un piccolo locale in muratura adibito a bagno, denominato wc 2, anch'esso non presente nella planimetria catastale reperita mediante le analisi svolte dallo scrivente. Per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti non si rilevano particolari difformità.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni appena illustrate, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°190/1999, relativa ai lavori di modifiche interne ed esterne e il cambio di destinazione d'uso.

In particolare, possiamo apprezzare le planimetrie relative all'immobile 11 nelle pagine n° 380 e n° 381 dell'Allegato B.05 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 2, 8, 11, 12), mentre le planimetrie dello stato reale si possono consultare nelle Tavole 2.15.1, 2.15.2 e 2.15.3 dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale, riscontrando le identiche difformità rilevate mediante il raffronto tra lo stato reale e la planimetria catastale, di seguito riportate. In particolare, al netto di quale lieve differenza sul posizionamento e dimensionamento di qualche infisso, è evidente come nella realtà sia presente una finestra nel ripostiglio 2 al piano terra e una nel wc 4 al piano primo, ambienti posti esattamente uno sopra l'altro, mentre tali infissi non risultano rappresentati nella planimetria depositata presso l'U.T.C. di Carbonia relative alla C.E. n°190/1999 sopra menzionata. Un'altra difformità si può rilevare nella cucina al piano terra, in particolare sulla parete confinante con la terrazza 1. Tale parete, nel deposito catastale risulta arretrata rispetto alla linea della muratura esterna relativa alla camera 1 e al soggiorno, anch'essa confinante con la terrazza 1, mentre nella realtà la muratura esterna della cucina prosegue dritta con la linea della camera 1 e del soggiorno, come sopra illustrato. Tale difformità genera un aumento di volumetria e superficie coperta dell'immobile in oggetto. Al piano primo, il balcone 2 rappresentato aperto sul lato frontale, ovvero quello che si affaccia verso la via Officina Elettrica, risulta invece nella realtà completamente chiuso mediante una vetrata, venendo così meno le norme igienico sanitarie della camera 4 non avendo più areazione diretta, nonché un aumento della volumetria del fabbricato.

Un'altra importante difformità è legata alle due terrazze, in quanto nella realtà risultano completamente coperte con una struttura in legno con sovrastante manto di copertura realizzato in finte tegole.

La terrazza 2, inoltre, risulta interamente chiusa lungo tutti i lati non confinanti con il fabbricato, mediante delle vetrate con struttura in pvc, a formare così un vero e proprio vano chiuso non presente nel progetto approvato. Anche tale abuso vede un notevole aumento di volume e superficie coperta dell'immobile. All'interno della terrazza 2, è inoltre presente un piccolo locale in muratura adibito a bagno, denominato wc 2, anch'esso non presente nelle tavole progettuali approvate e reperite mediante l'accesso agli atti svolti dallo scrivente presso l'U.T.C. di Carbonia. Per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti non si rilevano particolari difformità.

Al fine di provvedere alla bonifica urbanistica degli importanti abusi sopra elencati, i quali non prevedono margini per una eventuale sanatoria, lo scrivente ritiene opportuno calcolare gli oneri relativi ai lavori necessari per il ripristino dei luoghi in conformità allo stato progettuale e catastale approvato, ovvero agli oneri per le demolizioni ed i ripristini. Tali oneri si quantificano in circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa) per la demolizione e il rifacimento in posizione arretrata della parete della cucina sopra analizzata, compreso il trasporto e il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta. Per quanto concerne la demolizione del wc 2 ubicato nella terrazza 2, lo smontaggio della vetrata del balcone 2, lo smontaggio delle vetrate e della copertura con relativa struttura portante in legno in tutta la terrazza 2, gli oneri ammontano a circa 20.000,00 € (IVA di legge esclusa), compreso il trasporto e il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 4.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 11.

Abusi Edilizi immobile 12

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4479, Subalterno 1 ed ha una destinazione ad uso magazzino, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.12 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano seminterrato del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.16.1 2.16.2 e 2.16.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.12 – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. In particolare, l'area indicata come cortile nella planimetria depositata in catasto risulta, invece, nella realtà completamente chiusa ed inclusa all'interno dell'immobile, andando così ad aumentare il volume e la superficie dell'immobile.

Più precisamente, è stata installata una serranda nel varco di accesso al cortile rappresentato nella planimetria catastale, e inoltre, in tale area, risulta realizzata una copertura.

Una seconda difformità riscontrata è legata alla vasca utilizzata in passato come riserva idrica e attualmente dismessa. Tale manufatto, realizzato in muratura all'interno dell'immobile, non risulta indicato nella planimetria catastale depositata. Per un doveroso approfondimento circa quanto appena descritto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.12 – Documentazione fotografica, oltre alla consultazione degli Allegati precedentemente menzionati.

Per sanare le difformità sopra analizzate, lo scrivente ritiene opportuno calcolare gli oneri relativi alla demolizione di tali abusi, i quali verranno conteggiati nel seguito della trattazione.

Un'ulteriore lieve difformità è presente anche nel posizionamento e dimensionamento dell'infisso che consente l'accesso "originario" all'immobile, ubicato oltre la parte del cortile chiusa abusivamente e sopra analizzata. Nella planimetria catastale, infatti, è indicato un unico e grande infisso, realizzato più o meno al centro della relativa parete che lo ospita, mentre, nella realtà, tale parete è completamente inesistente. In particolare, tale apertura coinvolge, appunto, tutta la parete in oggetto nella quale è presente solo un pilastro, il quale genera così due aperture distinte. L'apertura più piccola è dotata di apposita serranda metallica, mentre l'apertura più grande è sprovvista di qualsiasi infisso. Quanto appena descritto è ampiamente apprezzabile nelle immagini n° 454 e n° 461 del più ampio Allegato A.12.

Sulla base delle considerazioni appena illustrate, relative esclusivamente al posizionamento e dimensionamento dell'infisso principale, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 190/1999. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 12 nella pagina n° 379 dell'Allegato B.05 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 2, 8, 11, 12), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.16.1, 2.16.2 e 2.16.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale.

Le difformità presenti sono le medesime riscontrato nel raffronto tra lo stato reale e il deposito catastale sopra analizzato. Ovvero, l'area indicata come cortile nella planimetria progettuale, delimitata da un muretto in blocchi di cls con un'altezza pari a cm 80, risulta, invece, nella realtà completamente chiusa ed inclusa all'interno dell'immobile, andando così ad aumentare il volume e la superficie dell'immobile. Più precisamente, è stata installata una serranda nel varco di accesso al cortile rappresentato nella planimetria progettuale, e inoltre, in tale area, risulta realizzata una copertura.

Una seconda difformità riscontrata è legata alla vasca utilizzata in passato come riserva idrica e attualmente dismessa. Tale manufatto, realizzato in muratura all'interno dell'immobile, non risulta indicato nella planimetria progettuale approvata. Per un doveroso approfondimento circa quanto appena descritto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.12 – Documentazione fotografica, oltre alla consultazione degli Allegati precedentemente menzionati. Per sanare le difformità sopra analizzate, le stesse riscontrate anche mediante il confronto con la planimetria catastale, lo scrivente ritiene opportuno calcolare gli oneri relativi alla demolizione di tali abusi. Tali oneri ammontano a circa 5.000,00 € per la demolizione e lo smaltimento a discarica autorizzata della vasca, mentre gli oneri per la demolizione e il conferimento a discarica autorizzata relativi alla demolizione della costruzione realizzata nella zona destinata a cortile, ammontano a circa 10.000,00 €.

Un'ulteriore lieve difformità è presente anche nel posizionamento e dimensionamento dell'infisso che consente l'accesso "originario" all'immobile, ubicato oltre la parte del cortile chiusa abusivamente e sopra analizzata. Nella planimetria progettuale, infatti, è indicato un unico e grande infisso, realizzato più o meno al centro della relativa parete che lo ospita, mentre, nella realtà, tale parete è completamente inesistente. In particolare, tale apertura coinvolge, appunto, tutta la parete in oggetto nella quale è presente solo un pilastro, il quale genera così due aperture distinte.

L'apertura più piccola è dotata di apposita serranda metallica, mentre l'apertura più grande è sprovvista di qualsiasi infisso.

Quanto appena descritto è ampiamente apprezzabile nelle immagini n° 454 e n° 461 del più ampio Allegato A.12.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 12.

Abusi Edilizi immobile 13

L'immobile 13 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 9 (graffato con il Subalterno 14), ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.13 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 9 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.17.1, 2.17.2 e 2.17.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.13 – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica interna degli ambienti reale e quella catastale, mentre corrisponde la sagoma dell'immobile.

In particolare, è presente una difformità nella tramezzatura interna; più precisamente, la stanza denominata soggiorno nella planimetria catastale, risulta, nella realtà, frazionata in due stanze, dando così origine a due ambienti distinti, uno sempre denominato soggiorno e uno denominato camera 1. Inoltre, sono presenti delle lievi differenze di posizionamento e di dimensionamento di alcuni infissi. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°171/1991.

In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 13 nella pagina n° 206 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.17.1, 2.17.2 e 2.17.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e lo stato progettuale approvato.

In particolare, è presente una difformità nella tramezzatura interna; più precisamente, la stanza denominata soggiorno nella planimetria catastale, risulta, nella realtà, frazionata in due stanze, dando così origine a due ambienti distinti, uno sempre denominato soggiorno e uno denominato camera 1. Inoltre, sono presenti delle lievi differenze di posizionamento e di dimensionamento di alcuni infissi. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 13.

Abusi Edilizi immobile 14

L'immobile 14 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 15 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.14 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica al civico 8 interno 1 del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.18.1, 2.18.2 e 2.18.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.14 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

L'unica leggera differenza riguarda la posizione della tramezzatura interna; più precisamente, i tramezzi di separazione tra i vari ambienti che si affacciano alla via Officina Elettrica, nella realtà risultano perpendicolari alla parete esterna, mentre nella planimetria catastale non seguono questo allineamento, in quanto sono rappresentati inclinati. Inoltre, sono presenti delle lievi differenze di posizionamento e di dimensionamento di alcuni infissi. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°171/1991.

In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 14 nella pagina n° 207 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.18.1, 2.18.2 e 2.18.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e lo stato progettuale approvato.

L'unica leggera differenza riguarda la posizione della tramezzatura interna; più precisamente, i tramezzi di separazione tra i vari ambienti che si affacciano alla via Officina Elettrica, nella realtà risultano perpendicolari alla parete esterna, mentre nella planimetria catastale non presentano tale allineamento, in quanto sono rappresentati inclinati. Inoltre, sono presenti delle lievi differenze di posizionamento e di dimensionamento di alcuni infissi. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 14.

Abusi Edilizi immobile 15

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 20, Subalterno 10 ed ha una destinazione ad uso magazzino, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.15 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Officina Elettrica del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano terra del più ampio complesso edilizio nel quale ricadono altri immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole 2.19.1 2.19.2 e 2.19.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.15 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo. L'unica minima differenza risulta sul posizionamento e sul dimensionamento di alcuni infissi.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n°171/1991 rilasciata al Concessionario [REDACTED], relativa alle modifiche interne senza impegno di nuovi volumi e superfici. In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 15 nella pagina n° 206 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobili 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 e 15), mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.19.1 2.19.2 e 2.19.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo. L'unica minima differenza risulta sul posizionamento e sul dimensionamento di alcuni infissi.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 15.

Abusi Edilizi immobile 16

L'immobile 16 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 4578, Subalterno 2 ed ha una destinazione d'uso abitativa, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.16 – Documentazione catastale.

L'immobile è ubicato nella via Monteponi del Comune di Carbonia in Località Bacu Abis, e si trova al piano primo di un fabbricato ad uso promiscuo, di proprietà dei soci illimitatamente responsabili nei confronti della ditta fallita.

Le planimetrie elaborate da parte dello scrivente relative al suddetto immobile, risultano consultabili nelle Tavole 1.7.1, 1.7.2 e 1.7.3, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi). Si precisa che non si potrà effettuare alcun raffronto con la planimetria catastale in quanto, tramite l'opportuno accesso al catasto, lo scrivente non ha reperito alcuna planimetria catastale dell'immobile; presumibilmente non è stata mai depositata alcuna planimetria.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, non è stato possibile ricostruire la storia amministrativa dell'immobile 16, in quanto durante gli accessi agli atti preso l'U.T. del Comune di Carbonia non è stato rivenuto alcun progetto di tale immobile ma solamente la Concessione Edilizia n. 318/1982 rilasciata in data 29/12/1982.

Questa si riferisce alla realizzazione di una veranda coperta sovrastante il magazzino autorizzato con Concessione Edilizia n°64 del 18/03/1982 e nelle tavole di tale titolo edilizio, in cui viene rappresentata la veranda, viene specificato come l'immobile in oggetto sia già esistente ma senza la rappresentazione grafica delle planimetrie.

La suddetta veranda risulta realizzata nella zona Nord dell'appartamento ubicato al piano primo, allo stato attuale risulta inglobata nell'immobile e perfettamente utilizzata come abitazione in quanto, all'interno della quale, attualmente si trovano gli ambienti destinati a cucina e soggiorno.

Non conoscendo i contenuti di eventuali successive Concessione Edilizie, si ritiene corretto segnalare quindi una difformità circa la diversa destinazione d'uso relativa alla veranda sopracitata con relativa tramezzatura interna, quest'ultima non presente nella pratica approvata.

Pertanto, a causa delle mancanze documentali sopra illustrate e meglio approfondite nei paragrafi precedenti, lo scrivente presuppone, a vantaggio del futuro e potenziale aggiudicatario dell'immobile 16, la possibilità di regolarizzare completamente l'immobile mediante il deposito delle planimetrie aggiornate presso l'U.T.C. di Carbonia, andando così a risolvere le incongruenze ipotizzate ma soprattutto effettuare la bonifica relativa all'assenza documentale, attraverso le opportune sanatorie di Legge.

Tali incongruenze potrebbero risultare sanabili attraverso una procedura di condono secondo la modalità di applicazione dell'art 40 comma 6) della L. 47/1985 e ss.mm.i., previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia, stanti le date riferibili ai progetti reperiti. L'eccessiva frammentarietà dei documenti reperiti obbliga a maggiore cautela nelle valutazioni relative alla sanabilità.

Mancando riferimenti certi per ciò che concerne i progetti effettivamente approvati, lo scrivente sottolinea l'opportunità di valutare la sanatoria attraverso l'utilizzo del D.lgs. 380/2001, senza dunque fare ricorso alla possibilità di avvalersi della L. 47/1985 e ss.mm.i., in quanto i riferimenti progettuali non ne certificano l'applicazione. Lo scrivente, dunque, ritiene cautelativa per la Procedura la posizione assunta.

Quanto sopra a meno di ulteriori verifiche progettuali non compatibili con tempi procedurali e mandato tecnico conferito.

Per tale pratica, si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali nonché ai costi di sanatoria, i quali ammontano complessivamente a circa 10.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la completa sanabilità dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato che verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 16.

Abusi Edilizi immobile 17

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 5, Particella 905, Subalterno 1 ed ha una destinazione d'uso residenziale, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.17 – Documentazione catastale. L'immobile è ubicato nella via Pitagora del Comune di Carbonia in Località Cortoghiana, e si sviluppa su tre livelli, ovvero piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Il presente immobile riporta una complessa anomalia derivante dal fatto che il confine tra il subalterno 1 (oggetto della presente perizia) ed il subalterno 2 (esterno alla presente perizia), sia in realtà unicamente teorico e non fisico. I due subalterni, infatti, risultano fusi negli spazi, assolutamente promiscui e formanti un unico immobile occupato, al momento, dagli stessi soggetti precedentemente individuati e formanti un unico nucleo familiare. Nella realtà dei fatti, dunque, il maggiore fabbricato non risulta essere una villa bifamiliare, bensì una villa unifamiliare, secondo quanto verrà meglio nel dettaglio descritto alle pagine seguenti.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole comprese tra la 3.6.1 e la 3.6.6 dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.17 – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale, sono inoltre presenti differenze nelle destinazioni d'uso interne al piano seminterrato rilevate sul posto rispetto al deposito catastale, e soprattutto, come anticipato, risulta completamente assente la divisione dell'immobile nei due subalterni previsti originariamente ma assenti nella realtà dei fatti. La prima importante difformità è legata all'identificazione del Subalterno, ovvero, la planimetria reperita relativa al Subalterno 1, oggetto della presente relazione di perizia in quanto facente parte del patrimonio immobiliare dei soci illimitatamente responsabili per la ditta fallita, risulta errata in quanto viene erroneamente rappresentata la parte di pertinenza corrispondente al Subalterno 2 (non incluso nella presente procedura). Si precisa pertanto, che una corretta rappresentazione catastale vede la porzione del fabbricato lato Est, ovvero la porzione che si affaccia verso la via Enzo Ferrari, associata al Subalterno 1 incluso nella presente procedura. Di conseguenza, la porzione del fabbricato lato Ovest, ovvero quella che si affaccia verso il confine laterale con il lotto identificato al N.C.T. di Carbonia al Foglio 5 – Particella 906, deve risultare invece associata al Subalterno 2, escluso dalla presente procedura.

Alla luce di quanto appena analizzato, si sottolinea ulteriormente come le due planimetrie risultino completamente invertite nel deposito catastale. In sintesi, lo scrivente sottolinea il fatto che, seppure attraverso una configurazione degli spazi difforme dalla realtà, le planimetrie catastali individuano due unità distinte (sub. 1 e sub. 2), comunque invertite nelle planimetrie rispetto a quanto ispezionabile sui luoghi.

Ulteriori difformità riguardano in primo luogo le diverse destinazioni d'uso e la diversa distribuzione degli spazi interni, mentre per quanto riguarda la sagoma esterna non si rilevano differenze, al netto dell'assenza nella realtà di qualsiasi divisione tra i due subalterni.

In particolare, nel deposito catastale sono previsti al piano seminterrato cantine e garage, ma nella realtà dei fatti, secondo quanto ispezionabile sui luoghi, l'intero piano viene utilizzato in difformità come abitazione e studio professionale. È infatti presente uno studio, un disimpegno, un salotto con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio. Tali spazi risultano chiaramente distribuiti all'interno dei due subalterni e non unicamente nel sub. 1. Si precisa il fatto che nella porzione di fabbricato interessato al presente procedimento (subalterno 1) è interamente ubicato lo studio e circa la metà del salotto/cucina. A tal proposito, si sottolinea che tali ambienti ricavati nel seminterrato non rispettano le norme igienico sanitarie, in quanto l'altezza interna rilevata è pari a 2,34 m, nettamente al di sotto di quella consentita per tali destinazioni, ed inoltre, dai calcoli sommari effettuati alla luce dei rilievi metrici svolti sui luoghi, viene meno il rispetto del rapporto aeroilluminante a causa delle ridotte dimensioni degli infissi installati.

Un'altra difformità è legata agli accessi carrabili dei garage di entrambi i subalterni ubicati al piano seminterrato e presenti nel deposito catastale. In particolare, la rampa carrabile del subalterno 2 (non incluso nel presente procedimento) è stata completamente eliminata, compresa l'apertura per l'effettivo accesso al garage, la quale è stata interamente eliminata. Mentre per quanto concerne il subalterno 1 (incluso nel presente procedimento), l'apertura al garage è stata ridotta in modo da creare l'accesso allo studio mediante un portoncino del tipo blindato, e la rampa è ancora presente.

Sulla base delle considerazioni appena illustrate, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 62/2000 rilasciata in data 01/03/2000, relativa alla richiesta di conformità per modifiche esterne ed interne.

In particolare, possiamo apprezzare le planimetrie relative all'immobile 17 nelle pagine n° 441, 442 e 443 dell'Allegato B.07 – Documentazione del Comune di Carbonia (Immobile 17), mentre le planimetrie dello stato reale si possono consultare nelle Tavole comprese tra la 3.6.1 e la 3.6.6 dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come non vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale, sono inoltre presenti differenze nelle destinazioni d'uso interne al piano seminterrato rilevate sul posto rispetto al deposito progettuale, e soprattutto risulta completamente assente la divisione dell'immobile nelle due distinte unità come previsto dal progetto approvato.

Un'importante differenza è legata all'individuazione della corretta proprietà nel progetto approvato, ovvero la Concessione Edilizia n. 62/2000 sopra citata.

A livello progettuale, pertanto, si può notare come ci sia uno scambio tra le proprietà delle due porzioni di immobile bifamiliare, ovvero la porzione del fabbricato lato Est, più precisamente la porzione che si affaccia verso la via Enzo Ferrari, viene associata al socio illimitatamente responsabile della ditta fallita [REDACTED].

Di conseguenza, la porzione del fabbricato lato Ovest, più precisamente quella che si affaccia verso il confine laterale con il lotto identificato al N.C.T. di Carbonia al Foglio 5 – Particella 906, risulta invece associata all'altro socio illimitatamente responsabile della ditta fallita [REDACTED]. Nella realtà dei fatti, così come effettivamente verificato e ispezionabile sui luoghi, è esattamente l'opposto.

Ulteriori difformità riguardano in primo luogo le diverse destinazioni d'uso e la diversa distribuzione degli spazi interni, mentre per quanto riguarda la sagoma esterna non si rilevano differenze sostanziali, al netto dell'assenza nella realtà di qualsiasi divisione tra i due subalterni.

In particolare, nelle planimetrie del progetto approvato sono previsti al piano seminterrato cantine e garage, oltre ad un ripostiglio e un locale lavanderia, ma nella realtà dei fatti, e così come osservabile effettivamente sui luoghi, l'intero piano viene utilizzato come abitazione e studio professionale. È infatti presente uno studio, un disimpegno, un salotto con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio. Si precisa il fatto che nella porzione di fabbricato interessato al presente procedimento (subalterno 1) è interamente ubicato lo studio e circa la metà del salotto/cucina. La restante parte degli ambienti sopra menzionati ricadono all'interno della perimetrazione teorica individuata dal sub. 2. A tal proposito, si sottolinea che tali ambienti, attualmente utilizzati a fini abitativi, ricavati nel seminterrato non rispettano le norme igienico sanitarie, in quanto l'altezza interna rilevata è pari a 2,34 m, nettamente al di sotto di quella consentita per tali destinazioni, ed inoltre viene meno il rispetto del rapporto aeroilluminante.

Un'altra difformità è legata agli accessi carrabili dei garage di entrambi i subalterni ubicati al piano seminterrato e ampiamente presenti nel deposito progettuale. In particolare, la rampa carrabile del subalterno 2 (non incluso nel presente procedimento) è stata completamente eliminata, compreso l'apertura per l'effettivo accesso al garage, la quale anch'essa è stata interamente eliminata consentendo la creazione di una camera da letto.

Mentre per quanto concerne il subalterno 1 (incluso nel presente procedimento), l'apertura al garage è stata ridotta in modo da creare l'accesso allo studio mediante un portoncino del tipo blindato, e la rampa è ancora presente.

Per quanto riguarda il piano terra e il piano primo non si segnalano evidenti difformità circa la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso degli ambienti. La difformità maggiore, invece, al netto della mancata separazione dell'intero fabbricato nelle due unità previste come da progetto precedentemente analizzata, riguarda l'assenza della scala interna nel subalterno 1 (oggetto della presente procedura) di collegamento tra piano terra e piano primo.

Essendo nella realtà un immobile unico e non suddiviso nelle due unità immobiliari previste, viene utilizzata la scala ubicata nell'area destinata al subalterno 2 per tutto lo stabile.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che il ripristino della separazione nelle due originarie unità abitative (sub. 1 e sub. 2) non potrà comunque avvenire attraverso il semplice ripristino delle pareti mancanti a chiusura degli ambienti corrispondenti ai due subalterni secondo l'originaria configurazione. Allo stato attuale l'intera globale unità immobiliare costituita dalla somma del sub.1 e del sub. 2 presenta un livello di promiscuità tra le due porzioni originarie che, all'atto di una potenziale separazione dovrà prevedere anche la separazione degli impianti e quella della fruibilità interna. Allo stato attuale la villa presenta un unico impianto elettrico, un unico impianto idrico ed un'unica scala. All'atto del potenziale ripristino del frazionamento originario dovranno, infatti, prevedersi gli indispensabili lavori sopra menzionati. Tali lavori risultano potenzialmente realizzabili, ma a fronte di un consistente esborso economico. La realizzazione di tali lavori risulta imprescindibile in quanto il ripristino della configurazione frazionata (dunque con l'immobile realmente separato in sub. 1 e sub. 2) resta l'unica percorribile per la Procedura. Qualora entrambi i due subalterni 1 e 2 fossero stati di proprietà dei soci falliti si sarebbe potuta predisporre una procedura amministrativa e urbanistica di sanatoria per accertamento di conformità della situazione reale, andando a definire in maniera corretta lo stato dell'intero immobile.

Partendo dal presupposto che la situazione prevede la presenza del sub. 1 nella disponibilità di uno dei soci falliti e del sub. 2 nella disponibilità di soggetto terzo, esterno alla Procedura, tale sanatoria non risulta percorribile. L'unica soluzione risulta il ripristino della situazione originaria progettualmente approvata e catastalmente descritta, a meno dei doverosi correttivi, attraverso la realizzazione dei lavori di separazione strutturale ed impiantistica. Tale soluzione dovrà prevedere la separazione con due allacci idrici, elettrici, la realizzazione delle pareti originariamente sopresse, la demolizione della scala attualmente presente, la realizzazione di due scale separate come originariamente presente nel progetto approvato.

Inoltre, si sottolinea il fatto che la proprietà del subalterno 1 (incluso nel presente procedimento) sia attualmente di uno dei Soci falliti, ovvero [REDACTED], la quale detiene l'altra quota pari a 1/2, che ha sua volta ha ceduto in regime di separazione dei beni, [REDACTED] mediante atto di donazione del Dott. Romagno Giuseppe Werther in Carbonia, del 19/12/2019, repertorio n°36717/22546, riservandosi il diritto di abitazione per tutta la durata della sua vita. L'assegnazione dell'immobile ai [REDACTED] è avvenuta mediante regolare atto notarile del 18/12/1995, Repertorio n° 1844, Raccolta n° 554, dalla "[REDACTED]".

Per quanto riguarda il subalterno 2, invece, fu acquisito in origine da un altro socio della ditta fallita, ovvero [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, sempre dalla "[REDACTED]". Successivamente, [REDACTED] cedono con atto di donazione del 08/06/2005, Repertorio n° 5831, Raccolta n° 1607, il subalterno 2 a [REDACTED].

È evidente che tale operazione sia frutto del fatto che ogni socio può acquisire dalla Società Cooperativa un solo alloggio, pertanto, [REDACTED] è stato proprietario di un immobile di fatto nella disponibilità di [REDACTED], andando così a cedere, dopo diversi anni e dopo il superamento dei vincoli temporali previsti per la cessione, il subalterno 2 a [REDACTED], considerando il fatto che l'intero immobile, con molta probabilità, è sempre stato un'unica unità abitativa sin dall'origine, e non due unità distinte come previsto dal progetto approvato, per lo più sempre utilizzato solo ed esclusivamente da [REDACTED].

Per sanare le difformità sopra analizzate, le stesse riscontrate anche mediante il confronto con la planimetria catastale, lo scrivente ritiene opportuno calcolare gli oneri relativi ai lavori necessari per l'eliminazione dei vari abusi e delle diverse incongruenze sopra descritte ed elencate.

Tali oneri ammontano a circa 60.000,00 € (IVA di legge esclusa), relativi al ripristino dello stato reale in conformità allo stato progettuale approvato, in particolare per la realizzazione della scala interna nel subalterno 1, nonché tutte le opere di natura edile e impiantistica, utili a frazionare l'intero immobile in due distinte unità immobiliari, come previsto dal progetto. Si precisa che tali oneri verranno decurtati del 50% in quanto si ritiene che gli abusi legati alla mancata divisione dell'intero immobile in due distinte unità abitative, siano da assegnare in misura identica ad entrambi i subalterni e, per tale ragione, da suddividersi tra i rispettivi proprietari. Alla Procedura, dunque, resterebbe unicamente la quota parte derivante dal sub. 1 (per $\frac{1}{2}$ in quanto in regime di comunione dei beni con la consorte, soggetto esterno ed estraneo alla presente Procedura), mentre la quota derivante dal sub. 2 sarebbe a carico del suo legittimo proprietario.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 8.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato per il presente immobile 17.

Abusi Edilizi immobile 18

In riferimento a quanto analizzato in precedenza e in modo dettagliato anche nell'Allegato D – Stima immobiliare, si ritiene che l'immobile 18 non sia gravato da alcun abuso edilizio.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente, tra le attività svolte durante le operazioni peritali, ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili 1, 3 e 9 come richiesto da parte della Curatela Fallimentare. Si veda a tale proposito l'Allegato H – Attestati di Prestazione Energetica contenente le relazioni di calcolo ed il documento d'identità dell'attestatore. La prova di trasmissione via PEC degli attestati all'Assessorato Regionale all'Industria della Sardegna è allegata in coda all'attestato. Le attestazioni energetiche sono state eseguite, ovviamente, sulla situazione reale degli immobili così come rilevata nelle giornate del 09/02/2021 e del 10/02/2022.

Il risultato ottenuto ha fornito per l'immobile 1 una classe A1, con un indice di prestazione energetica globale pari a $EP_{gl,nren} = 20,57 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Il risultato ottenuto ha fornito per l'immobile 3 una classe E, con un indice di prestazione energetica globale pari a $EP_{gl,nren} = 79,85 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Il risultato ottenuto ha fornito per l'immobile 9 una classe F, con un indice di prestazione energetica globale pari a $EP_{gl,nren} = 138,40 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 03/04/2023

Il Consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

- A - Documentazione fotografica
- B - Documentazione del Comune di Carbonia
- C - Documentazione Catastale
- D - Stima immobiliare
- E - Planimetrie degli immobili come da rilievo
- F - Ispezioni ipotecarie
- G - Inventario terre civiche
- H – Attestati di Prestazione Energetica