

TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE COMMERCIALE

G. D.: Ill.mo Dott. STEFANO FRANCHIONI.

Oggetto: Fallimento n°20/2020 del Tribunale di Brescia – Sezione Commerciale

Curatore: Dott.sa CRISTINA TRECCANI con studio in Via Creta n°31, 25124, Brescia (BS),
tel. 030393059 - f20.2020brescia@pecfallimenti.it.

Perito: Dott. Arch. Roberto CHINOTTI con studio in via F. Gamba n°8, 25128, Brescia
(BS), tel. 0303099537, e-mail: info@chinottiarchitetti.it

PEC roberto.chinotti@archiworldpec.it

PREMESSA

Allo scrivente il Curatore Fallimentare, autorizzato dal Giudice Delegato in data 24/02/2020, ha assegnato l'incarico di "perito stimatore" dei beni immobili e l'incarico di trascrizione della sentenza di fallimento sui medesimi beni, la relativa perizia di stima è stata consegnata in data 22/12/2020.

Il Curatore Fallimentare successivamente a nuovi avvenimenti e al fine di procedere alla cessione di alcune porzioni immobiliari è stato autorizzato all'effettuazione del frazionamento di alcuni subalterni oltre al nuovo accatastamento per riportare al corretto classamento le unità immobiliari in corso di costruzione e non finite.

Sulla base di quanto sopra si è reso necessario procedere con una integrazione della perizia originariamente depositata.

INTEGRAZIONE PERIZIA

Tutte le UI (Unità Immobiliari) comprese nell'edificio, come già indicato nella Perizia depositata, tranne il Sub 415 - che risulta finito in modo difforme da quanto autorizzato e occupato da terzi senza titolo - sono al rustico. Pertanto è stato necessario aggiornare l'accatastamento e sono state portate in F/3 "Fabbricato in corso di costruzione" tutte le UI, tranne i posti auto esterni per i quali i responsabili dell'Agenzia delle Entrate, pur avendo verificato con sopralluogo in data 05/08/2021, non essere stati realizzati come da progetto e da schede catastali, non hanno accettato la richiesta di classamento in F/3 e sono rimasti C/6 (All. 01 - Visura per soggetto, All. 02 Elaborato Planimetrico - All. 03 - Tabella Subalterni).

Dopo un confronto con gli uffici comunali si è delineato che il titolo edilizio abilitativo per realizzare le UI come da progetto è tuttora in corso di Validità, avendo scadenza al 25 settembre 2022.

La Curatela si è avvalsa della Proroga dei termini del Provvedimento Unico n°113 del 14/07/2014 ai sensi del disposto dell'art. 10 c. 4 del DL 76/2020, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, presentando la proroga allo Sportello SUAPE della Regione Sardegna, pertanto il titolo edilizio abilitativo ha scadenza prorogata al 25 settembre 2025 mentre la contestuale Autorizzazione Paesaggistica ha scadenza al 25 settembre 2022. (Allegati 04a, 04b e 04c)

Considerato lo stato di fatto, le manifestazioni di interesse e le richieste di informazioni pervenute alla curatela per alcune porzioni immobiliari, per predisporre alcuni lotti come da richieste cauzionate sono stati frazionati alcuni subalterni della Part. 1290 del Foglio 5.

Si evidenzia che per i garage previsti al Piano S1 è stata presentata pratica Antincendio i cui termini sono scaduti, perciò dovrà essere redatta una nuova pratica Antincendio, con una SCIA firmata da tecnico abilitato, e dovranno essere attuate tutte le opere necessarie per rispondere alla normativa vigente, a cominciare dalla sostituzione dell'attuale portone sezionale con una chiusura aperta che consenta l'aerazione del futuro compartimento.

Il Sub 402 (già Sub 275 C/1), oltre ad avere destinazione come negozio o ristorante, come da richiesta del Comune di Arzachena, attualmente è anche unico accesso a 3 UI, site ai piani primo e secondo, tutte di proprietà del fallimento. Il progetto approvato prevede la realizzazione di una nuova scala/passerella di accesso al primo piano che consentirà di svincolare le 3 nuove UI dall'attuale accesso tramite il Sub. 402.

La scala/passerella di accesso alle 3 UI del primo piano se realizzata come indicata nell'Elaborato Planimetrico, oltre a servire una sola delle 3 UI, terminerebbe sopra la scala di accesso all'interrato parzialmente individuata al Sub 427, scala che ha anche funzione di uscita di sicurezza, impedendo l'uso della stessa, mentre il progetto approvato prevede la scala in una posizione più a nord ovest e baricentrica rispetto alle nuove 3 UI.

Le Unità Immobiliari sono nel seguente stato di fatto:

in Comune di ARZACHENA (SS) (Codice A453), in Località Cala Del Faro, Snc:

Catasto dei Fabbricati, in Proprietà per 1/1.

- Sub 257 - Piano S1 – C/6 Garage. Proprietà contestata dall'attuale possessore, è dotato di portone sezionale automatico;
- Sub 265 - Piano S1 – C/2 Cantina con wc. Proprietà contestata dall'attuale possessore, non è stato possibile visionare l'UI, pertanto non è possibile descrivere lo stato della stessa.

Dal Sub 280 al Sub 296 sono Posti Auto (PA) a piano terra, di cui due - il Sub 282 e il Sub 292 - di altra proprietà, diversa dalla fallita. I PA non sono realizzati come da progetto approvato con Concessione Edilizia 272/10, attualmente scaduta, (vedi All. 05 – Estratto Tav.) e come da Elaborato Planimetrico e dalle Planimetrie risultanti in catasto, ma come dal progetto precedente, che la medesima CE 272/10 ha sostituito.

I Posti Auto presenti sono a lisca di pesce, con accesso dalla strada interna alla Part. 1290, a quota inferiore alla strada comunale e insistono su una porzione differente della Part. 1290 rispetto al progetto dei PA della scaduta Concessione Edilizia 272/10.

Dal progetto autorizzato con CE 272/10, attualmente scaduta, e dalle risultanze catastali i posti auto avrebbero avuto accesso dalla strada comunale, con disposizione a pettine, cioè perpendicolari alla strada, siti alla quota della strada comunale e contornati da marciapiede.

I posti auto, e il previsto marciapiede di contorno, se realizzati come da CE 272/10 avrebbero occupato spazi che attualmente sono:

- a) parte a marciapiede della strada, marciapiede che insiste prevalentemente sulla Particella 1290 e in parte su aree comunali;
- b) parte a giardino, tutto sulla Particella 1290, in pendenza con un muretto di contenimento che raccorda la strada comunale con la strada interna al lotto, poste a quote differenti, e con la presenza di uno sportello per accedere agli impianti;
- c) parte a Posti Auto, tutti sulla Particella 1290, disposti a lisca di pesce e in continuità con altri Posti Auto, tutti con accesso dalla strada interna al lotto;
- d) parte a strada interna, con funzione anche di accesso agli attuali PA, posta ad una quota inferiore rispetto alla strada comunale.

Per realizzare quanto previsto dal progetto autorizzato con la scaduta CE 272/10 dovrà essere presentata una nuova istanza, con relativa richiesta di autorizzazione paesaggistica, che preveda l'area dei parcheggi a livello della strada comunale, inglobando l'attuale marciapiede e la realizzazione del nuovo marciapiede. Due dei PA previsti - ma non realizzati - il Sub 282 e il Sub 292, sono stati venduti precedentemente al fallimento e sono di altra proprietà. L'acquirente dovrà farsi carico anche del costo della realizzazione dei 2 PA di altra proprietà. Liberata la strada interna dal passaggio degli automezzi, previa presentazione di nuovo progetto, spostando l'accesso ai nuovi posti auto dalla strada comunale sarà possibile realizzare la scala e la relativa passerella di accesso alle 3 UI del primo attualmente raggiungibili solo attraverso il Sub. 402.

- Fig. 5 Part 1290 Sub 280 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 281 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 283 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 284 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;

- Fig. 5 Part 1290 Sub 285 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 286 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 287 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 288 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato previsto nella CE 272/10, scaduta già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 289 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 290 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 291 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 293 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 294 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 295 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 296 - Piano T, C/6 – Posto Auto non realizzato, previsto nella CE 272/10, scaduta, già accatastato;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 344 - Piano T, C/6 – Posto Auto da delimitare con tracciamento delle righe su un tratto in cemento, accatastato ma non individuato fisicamente sul posto;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 345 - Piano T, C/6 – Posto Auto da delimitare con tracciamento delle righe su un tratto in cemento, accatastato ma non individuato fisicamente sul posto;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 346 - Piano T, C/6 – Posto Auto da delimitare con tracciamento delle righe su un tratto in cemento, accatastato ma non individuato fisicamente sul posto;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 347 - Piano T, F/1 – Area urbana suddivisa in due, una parte - posta tra l'edificio e la spiaggia – confina con i Sub 349, 236 e 420 (già Sub 362) ed è inglobata nel giardino del Sub 236, l'altra posta tra l'edificio e i parcheggi confina con i Sub 422, 420 (già Sub 362/p), 423, 425, 236 e 353;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 348 - Piano T, F/1 – Area urbana confinante con i Sub 420 (già Sub 362/p), 236 e 410 (già Sub 355);

- Fig. 5 Part 1290 Sub 349 - Piano T, F/1 – Area urbana confinante con i Sub 236, 347, 420 (già Sub 362/p) e 430 (già parte del Sub 354);
- Fig. 5 Part 1290 Sub 350 - Piano T, F/1 – Area urbana confinante con i Sub 232, 325 e 420 (già Sub 362/p);
- Fig. 5 Part 1290 Sub 353 - Piano T, F/1 – Area urbana confinante con i Sub 347, 236, 409 (già Sub 354/p) e 422, è inglobata nel giardino del Sub 236;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 360 - Piano T, F/1 – Area urbana confinante con i Sub 363, 361 e 420 (già Sub 362/p);
- Fig. 5 Part 1290 Sub 368 (già Sub 327) - Piano T, F/3 – Previsto da progetto a deposito. Pur essendo indicato al piano terra risulta sottostante il giardino a livello dei parcheggi pubblici. È sempre stato utilizzato per le pompe degli impianti idrici di tutto l'edificio, sia per l'acqua sanitaria sia per l'acqua di irrigazione, confina sui lati con le vasche di accumulo interrate nel giardino superiore;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 369 (già Sub 249) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 370 (già Sub 250) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 371 (già Sub 251) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 372 (già Sub 252) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 373 (già Sub 253) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti, è gravato da servitù per la presenza del pozzetto d'ispezione delle fognature;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 374 (già Sub 254) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina. È al rustico, a parte il muro verso il Sub 375, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 375 (già Sub 255) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;

- Fig. 5 Part 1290 Sub 376 (già Sub 256) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 381 (già Sub 262) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto deposito cicli, con accesso dal corsello di accesso alle singole autorimesse (Sub 263). È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 382 (già Sub 219) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina con wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 383 (già Sub 229) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 385 (già Sub 228) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 388 (già Sub 226) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 390 (già Sub 225) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 392 (già Sub 220) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina con wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti, risultano presenti, da demolire, le murature in cemento armato di delimitazione di un vano ascensore pre-esistente;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 393 (già Sub 224) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 394 (già Sub 221) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina con wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 395 (già Sub 222) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina con wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;

- Fig. 5 Part 1290 Sub 396 (già Sub 223) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina con wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 397 (già Sub 269) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina con wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 398 (già Sub 231) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 399 (già Sub 270) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina con wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 400 (già Sub 230) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto autorimessa. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, il serramento, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 401 (già Sub 271) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto cantina con wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
- I seguenti Subalterni sono trattati assieme:
 - Fig. 5 Part 1290 Sub 170 - Piano T – F/1 Area urbana. Risultano difformità tra lo stato di fatto, la Planimetria e l'elaborato planimetrico;
 - Fig. 5 Part 1290 Sub 367 (già Sub 334) - Piano S1, F/3 – Previsto da progetto a depositi, ripostigli, cantine, spogliatoi uomini e spogliatoi donne per i dipendenti del ristorante e del bar, wc. È al rustico, mancano le partizioni divisorie con le altre unità dell'interrato, le partizioni interne, i serramenti, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti;
 - Fig. 5 Part 1290 Sub 402 (già Sub 275 graffato al Sub 276) – Piano T e Piano 1, F/3;
 - Fig. 5 Part 1290 Sub 411 (già Sub 274) - Piano T, F/3;
 - Fig. 5 Part 1290 Sub 412 (già Sub 324) - Piano 1, F/3
 - Fig. 5 Part 1290 Sub 417 (già Sub 244) - Piano 1 e 2, F/3
 - Fig. 5 Part 1290 Sub 418 (già Sub 243) - Piano 1, F/3
 - Fig. 5 Part 1290 Sub 426 (già Sub 337) – Piano T, F/3.

Nei subalterni a Piano Terra e Piano Primo da progetto è prevista la realizzazione:

- di un appartamento bilocale con bagno a piano terra;
- del ristorante/bar in parte a piano terra e in parte al primo piano, con scala e ascensore interni;

- n°3 UI residenziali al piano primo, di cui una su due livelli con una parte al piano secondo, in cui mancano sia la scala interna sia l'ascensore ad uso esclusivo previsti tra il 1° e il 2° piano.

La disposizione delle UI prevista dal progetto è completamente differente da quanto risultava accatastato e da quanto attualmente visibile.

Le UI sono al rustico, mancano le partizioni interne - altre sono da demolire - i serramenti esterni (presente solo quello d'ingresso al ristorante/bar, privo di certificazioni), i serramenti interni, le banchine, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti (al piano terra è presente parte dei pavimenti preesistenti la ristrutturazione) e i controsoffitti. Sia al piano terra sia al piano primo alcune delle murature perimetrali esistenti sono da demolire, altre sono da realizzare. Al secondo piano, oltre a quanto già elencato per il primo piano, rispetto al progetto autorizzato mancano parte delle murature perimetrali e parte del tetto, è presente solo il tetto della struttura ottagonale preesistente, è presente parzialmente il parapetto in muratura.

Attualmente, non essendo stata realizzata la prevista scala/passerella di accesso comune, l'unico accesso ai Sub 417 (già Sub 244), Sub 418 (già Sub 243) e del Sub 412 (già Sub 324) è attraverso il Sub 402 (già Sub 275 graffato al Sub 276).

Data l'attuale disposizione dei posti auto esterni realizzando l'autorizzata scala/passerella di accesso al primo piano si invaderebbe la strada di accesso ai posti auto, la scala sarà realizzabile solo dopo aver realizzato i parcheggi come da scaduta CE 272/10, oppure presentando un nuovo progetto;

- Fig. 5 Part 1290 Sub 403 (già Sub 328) - Piano T, F/3 – Previsto da progetto a deposito. Pur essendo indicato al piano terra risulta sottostante il giardino a livello dei parcheggi pubblici individuato al Sub 421. Inglobato nel Sub 329 a seguito di preliminare, la porta di accesso esistente dal Sub 420 è stata murata, è stata aperta una porta verso il Sub 329. Confina con almeno una vasca di accumulo interrata nel giardino superiore;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 409 (già Sub 354/p) – Piano T, F/3 – Previsto da progetto portico e area a giardino, inglobato nel Sub. 236;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 410 (già Sub 355) – Piano T, F/3 – Previsto da progetto appartamento quadrilocale con cucina separata e 2 bagni. È al rustico, sono presenti le partizioni interne mancano i serramenti esterni sostituiti con una porta provvisoria o con pannellature, dei serramenti esterni è presente solo la portafinestra alzante scorrevole lato mare (priva di certificazioni), mancano i serramenti interni, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti e i controsoffitti. Alcune pignatte e alcuni travetti della soletta soprastante hanno perso il sottofondo;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 415 (già Sub 215) – Piano 1, F/3 – Dal sopralluogo è risultato che il Sub 415 è stato inglobato nell'appartamento adiacente e sottostante di altra proprietà. Da documentazione fornita dalla curatela l'UI parrebbe occupata senza titolo.

L'appartamento risulta terminato ed arredato, rispetto alle tavole reperite in Comune si sono riscontrate le seguenti modifiche/difformità:

- non è presente l'accesso dalla scala comune, individuata al Sub. 218, al balcone del Sub 415, sostituito da un parapetto con soprastante vetro acidato;
- è presente una porta di ingresso dal balcone/passaggio sito al primo piano del Sub. 208;
- non è presente la tramezza prevista per suddividere l'appartamento in soggiorno e camera, sono presenti un unico ambiente e il bagno previsto, areato e illuminato dalla prevista luce sul Sub 208;
- il balcone ha una larghezza inferiore e una forma diversa rispetto a quanto previsto nel progetto;
- davanti allo spazio per l'accesso dalla scala comune, individuata al Sub. 218, al balcone è presente la macchina esterna del climatizzatore.

Tali modifiche possono essere sistemate o realizzando il progetto approvato, eliminando le opere non previste e realizzando quelle assenti, oppure presentando una pratica presso il Comune di Arzachena per sanare la situazione attuale. La prima soluzione (completamento come da progetto) è possibile per qualsiasi aggiudicatario del Sub. 415, la seconda soluzione (sanatoria) è possibile solo per chi utilizza la scala del proprio immobile per accedere al Sub 415.

- Fig. 5 Part 1290 Sub 421 (già Sub 362/p) - Piano T – F/1 Area urbana confinante con i Sub 326 e 420 (già Sub 362/p), è inglobata nel giardino del Sub 326, risultano sottostanti il Sub 403 e alcune vasche di accumulo;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 422 (già Sub 362/p) – Piano T, F/1 – Area urbana confinante con i Sub 347, 353, 409 (già Sub 354) e 420 (già Sub 362), è inglobata nel giardino del Sub 236;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 423 (già Sub 362/p) – Piano T, F/1 Area urbana confinante con i Sub 347, 425 e 420 (già Sub 362), è inglobata nel giardino del Sub 236;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 424 (già Sub 362/p) - Piano T, F/1 – Area urbana confinante con i Sub 236 e 410 (già Sub 355), è inglobata nel giardino del Sub 236;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 425 (già Sub 362/p) - Piano T, F/1 – Area urbana confinante con i Sub 347, 236 e 424, è inglobata nel giardino del Sub 236;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 428 (già Sub 246/p) – Piano T, F/3 – Previsto da progetto appartamento bilocale con bagno. È al rustico, sono presenti le partizioni interne e i serramenti esterni (privi di certificazioni), mancano i serramenti interni, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti, i controsoffitti e la pavimentazione esterna;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 430 (già Sub 354/p) – Piano T, F/3 – Previsto da progetto appartamento trilocale con 2 bagni. È al rustico, sono presenti le partizioni interne e i serramenti esterni (privi di

certificazioni), mancano il portoncino d'ingresso, sostituito con una porta di cantiere, i serramenti interni, i sottofondi, gli impianti, i pavimenti e i controsoffitti. Alcune pignatte e alcuni travetti della soletta soprastante hanno perso il sottofondo. È presente un impianto elettrico esterno non a norma;

Oltre a quanto indicato per ogni singolo subalterno si segnala la presenza nei soffitti sia degli appartamenti sia degli spazi accessori di numerose aperture provvisorie da chiudere o da completare con botole, realizzate sia per esigenze di cantiere sia durante l'esecuzione di una CTU.

A seguire l'elenco dei Subalterni aggiornati di proprietà del Fall. 20/2020 con i Subalterni preesistenti l'accatastamento resosi necessario per adeguare alla situazione esistente:

DESCRIZIONE	Pre-esistenti		Aggiornati	
	Sub	Classam	Sub	Classam
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, Piano T	170	cat. F/1	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano 1	215	cat. A/2	415	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	219	cat. C/2	382	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	220	cat. C/2	392	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	224	cat. C/2	394	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	222	cat. C/2	395	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	223	cat. C/2	396	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	224	cat. C/6	393	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	225	cat. C/6	390	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	226	cat. C/6	388	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	228	cat. C/6	385	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	229	cat. C/6	383	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	230	cat. C/6	400	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	234	cat. C/6	398	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano 1	243	cat. A/2	416	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano 1-2	244	cat. A/2	417	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	246	cat. A/2	428	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	249	cat. C/2	369	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	250	cat. C/2	370	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	254	cat. C/2	371	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	252	cat. C/2	372	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	253	cat. C/2	373	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	254	cat. C/2	374	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	255	cat. C/6	375	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	256	cat. C/6	376	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	257	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	262	cat. C/2	381	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	265	cat. C/2	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	269	cat. C/2	397	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	270	cat. C/2	399	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	274	cat. C/2	401	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	274	cat. A/2	411	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	275	cat. C/1	402	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	280	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	281	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	283	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	284	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	285	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	286	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	287	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	288	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	289	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	290	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	291	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	293	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	294	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	295	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	296	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano 1	324	cat. A/2	412	F/3
ARZACHENA (SS) CALA DEL FARO, SNC Piano T	327	cat. C/2	368	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	328	cat. C/2	403	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano S1	334	cat. C/2	367	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	337	cat. F/3	426	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	344	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	345	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	346	cat. C/6	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	347	cat. F/1	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	348	cat. F/1	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	349	cat. F/1	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	350	cat. F/1	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	353	cat. F/1	Invariato	
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	354	cat. A/2	430	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	355	cat. A/2	410	F/3
ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO, SNC Piano T	360	cat. F/1	Invariato	

Vi sono poi le parti comuni individuate dai subalterni:

- Fig. 5 Part 1290 Sub 420 (già Sub 362/p) - Piano T – aree a giardino, parcheggi, strade, camminamenti e passaggi, comune a tutti i Sub;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 248 - Piano T e Piano S1 - al piano terra sono aree a giardino, parcheggi, strada e scivolo, al Piano S1 è un tratto del corsello di accesso a tutti i garage e alle cantine individuate ai Subb. 369, 370, 371, 372, 373 e 374;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 263 - Piano S1 - corsello di accesso ai garage individuati ai Sub. 225, 226, 227, 228, 229 230, 231, 256, 257, 258, 259, 260 e 261 e al Deposito individuato al Sub 381;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 419 (già Sub 359/p) - Piano S1 - individua i corridoi del piano interrato, con due accessi lato strada e un accesso lato mare, comune a tutti i Sub;
- Fig. 5 Part 1290 Sub 218 - Piano 1 – Scala, sbarco e corridoio di accesso ai Sub 216, Sub 413, Sub 414 e Sub 415.

a) Proprietà per 1/1 – in Località Cala Del Faro, Snc, Arzachena - Unità immobiliari con Classamento F/3:

- 1) Fig. 5 Part 1290 Sub 368 (già Sub 327) - Piano T – Non valutabile. È sempre stato a servizio di tutto l'edificio;
- 2) Fig. 5 Part 1290 Sub 369 (già Sub 249) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €1.200,00;
- 3) Fig. 5 Part 1290 Sub 370 (già Sub 250) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €1.100,00;
- 4) Fig. 5 Part 1290 Sub 371 (già Sub 251) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €1.850,00;
- 5) Fig. 5 Part 1290 Sub 372 (già Sub 252) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €1.900,00;
- 6) Fig. 5 Part 1290 Sub 373 (già Sub 253) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €2.100,00;
- 7) Fig. 5 Part 1290 Sub 374 (già Sub 254) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €3.200,00;
- 8) Fig. 5 Part 1290 Sub 375 (già Sub 255) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €37.100,00;
- 9) Fig. 5 Part 1290 Sub 376 (già Sub 256) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €45.000,00;
- 10) Fig. 5 Part 1290 Sub 381 (già Sub 262) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €3.100,00;

- 11) Fig. 5 Part 1290 Sub 382 (già Sub 219) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €50.500,00;
- 12) Fig. 5 Part 1290 Sub 383 (già Sub 229) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €20.100,00;
- 13) Fig. 5 Part 1290 Sub 385 (già Sub 228) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €19.200,00;
- 14) Fig. 5 Part 1290 Sub 388 (già Sub 226) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €18.800,00;
- 15) Fig. 5 Part 1290 Sub 390 (già Sub 225) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €18.800,00;
- 16) Fig. 5 Part 1290 Sub 392 (già Sub 220) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €42.700,00;
- 17) Fig. 5 Part 1290 Sub 393 (già Sub 224) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €18.700,00;
- 18) Fig. 5 Part 1290 Sub 394 (già Sub 221) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €32.100,00;
- 19) Fig. 5 Part 1290 Sub 395 (già Sub 222) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €31.300,00;
- 20) Fig. 5 Part 1290 Sub 396 (già Sub 223) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €32.000,00;
- 21) Fig. 5 Part 1290 Sub 397 (già Sub 269) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €46.000,00;
- 22) Fig. 5 Part 1290 Sub 398 (già Sub 231) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €18.500,00;
- 23) Fig. 5 Part 1290 Sub 399 (già Sub 270) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €28.400,00;
- 24) Fig. 5 Part 1290 Sub 400 (già Sub 230) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €20.600,00;
- 25) Fig. 5 Part 1290 Sub 401 (già Sub 271) - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €33.500,00;
- 26) Fig. 5 Part 1290 Sub 403 (già Sub 328) - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €30.900,00;
- 27) Fig. 5 Part 1290 Sub 409 (già Sub 354/p) - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €19.400,00;

- 28) Fig. 5 Part 1290 Sub 410 (già Sub 355) - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €551.000,00;
- 29) Fig. 5 Part 1290 Sub 415 (già Sub 215) - Piano 1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €238.100,00;
- 30) Fig. 5 Part 1290 Sub 428 (già parte del Sub 246) - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €205.600,00;
- 31) Fig. 5 Part 1290 Sub 430 (già parte del Sub 354) - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €480.000,00;

I seguenti subalterni ancora da frazionare tra loro a seconda della destinazione e del piano si valutano complessivamente:

- 32) Fig. 5 Part 1290 Sub 170 - Piano T;
- 33) Fig. 5 Part 1290 Sub 367 (già Sub 334) - Piano S1;
- 34) Fig. 5 Part 1290 Sub 402 (già Sub 275/p, graffato al 276) - Piano T e Piano 1 (Attualmente unico accesso ai Sub 416, Sub 417 e Sub 412);
- 35) Fig. 5 Part 1290 Sub 411 (già Sub 274) - Piano T;
- 36) Fig. 5 Part 1290 Sub 412 (già Sub 324) - Piano 1;
- 37) Fig. 5 Part 1290 Sub 416 (già Sub 243) - Piano 1;
- 38) Fig. 5 Part 1290 Sub 417 (già Sub 244) - Piano 1 e 2;
- 39) Fig. 5 Part 1290 Sub 426 (già parte del Sub 337) - Piano T;
- Si valutano, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, complessivamente a corpo €3.247.700,00.

b) Proprietà per 1/1 – in Località Cala Del Faro, Snc, Arzachena - Le unità immobiliari con Classamento C/2:

- 40) Fig. 5 Part 1290 Sub 265 - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €39.100,00;

c) Proprietà per 1/1 – in Località Cala Del Faro, Snc, Arzachena - Le unità immobiliari con Classamento C/6:

- 41) Fig. 5 Part 1290 Sub 257 - Piano S1 – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €44.900,00;
- 42) Fig. 5 Part 1290 Sub 280 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
- 43) Fig. 5 Part 1290 Sub 281 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d'impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;

- 44) Fig. 5 Part 1290 Sub 283 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 45) Fig. 5 Part 1290 Sub 284 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 46) Fig. 5 Part 1290 Sub 285 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 47) Fig. 5 Part 1290 Sub 286 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 48) Fig. 5 Part 1290 Sub 287 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 49) Fig. 5 Part 1290 Sub 288 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 50) Fig. 5 Part 1290 Sub 289 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 51) Fig. 5 Part 1290 Sub 290 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 52) Fig. 5 Part 1290 Sub 291 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 53) Fig. 5 Part 1290 Sub 293 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 54) Fig. 5 Part 1290 Sub 294 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 55) Fig. 5 Part 1290 Sub 295 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 56) Fig. 5 Part 1290 Sub 296 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €4.700,00;
 - 57) Fig. 5 Part 1290 Sub 344 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €12.600,00;
 - 58) Fig. 5 Part 1290 Sub 345 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €12.600,00;
 - 59) Fig. 5 Part 1290 Sub 346 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €12.600,00;
- d) Proprietà per 1/1 – in Località Cala Del Faro, Snc, Arzachena - Unità immobiliari con Classamento F/1:

- 60) Fig. 5 Part 1290 Sub 347 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €52.200,00;
- 61) Fig. 5 Part 1290 Sub 348 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €1.850,00;
- 62) Fig. 5 Part 1290 Sub 349 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €3.600,00;
- 63) Fig. 5 Part 1290 Sub 350 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €20.700,00;
- 64) Fig. 5 Part 1290 Sub 353 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €8.200,00;
- 65) Fig. 5 Part 1290 Sub 360 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €6.400,00;
- 66) Fig. 5 Part 1290 Sub 421 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €38.700,00;
- 67) Fig. 5 Part 1290 Sub 422 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €28.350,00;
- 68) Fig. 5 Part 1290 Sub 423 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €3.400,00;
- 69) Fig. 5 Part 1290 Sub 424 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €2.600,00;
- 70) Fig. 5 Part 1290 Sub 425 - Piano T – Si valuta, detratti gli utili d’impresa, eventuali costi di ripristino e i costi di completamento, a corpo €500,00;

Si rammenta che tutte le UI sono comprese:

- nel Consorzio Costa Smeralda che interpellato per poter indicare la quota a carico di ogni singola UI ha così risposto *“il volume indicato per immobile è quello in metri cubi secondo i criteri del Consorzio Costa Smeralda. La spiegazione dei criteri per il calcolo delle quote è stata a suo tempo inviata dai legali in occasione della presentazione del decreto”* e fornito la tabella che si allega (Allegato 06);
- nel Consorzio Cala del Faro con il quale sono in via di ridefinizione le carature milionesimali;
- nel Condominio I Fenicotteri.

A. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in ordine di successione cronologico, gravanti sui beni immobili di proprietà del Fallimento.

Per gli immobili in proprietà per 1/1:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2004 - Registro Particolare 3135 Registro Generale 4710 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4157/2004 del 05/04/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ARZACHENA (SS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2004 - Registro Particolare 819 Registro Generale 5461 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 68910 del 13/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in ARZACHENA (SS)
Annotazione n. 1851 del 24/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2008 - Registro Particolare 1445 Registro Generale 7987 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 85277/25072 del 02/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ARZACHENA (SS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2009 - Registro Particolare 836 Registro Generale 5771 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 87578/26602 del 21/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ARZACHENA (SS)
Annotazione n. 320 del 23/03/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2011 - Registro Particolare 5998 Registro Generale 9312 Pubblico ufficiale STAFFIERI ARRIGO Repertorio 136526/29908 del 22/09/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZACHENA (SS) SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2012 - Registro Particolare 114 Registro Generale 1067 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 93633/30487 del 27/01/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ARZACHENA (SS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2012 - Registro Particolare 4855 Registro Generale 6661 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 569 del 26/06/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI Immobili siti in ARZACHENA (SS) (contro FEBBRAIO S.r.l.)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2014 - Registro Particolare 428 Registro Generale 571 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 814/2013 del 14/05/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI Immobili siti in ARZACHENA (SS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2014 - Registro Particolare 856 Registro Generale 6790 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/2014 del 15/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in ARZACHENA (SS)

Annotazione n. 889 del 12/10/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2014 - Registro Particolare 6274 Registro Generale 8671 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1705/2014 del 23/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ARZACHENA (SS)

Annotazione n. 858 del 04/08/2016 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2017 - Registro Particolare 7106 Registro Generale 9963 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1536 del 09/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ARZACHENA (SS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2019 - Registro Particolare 6608 Registro Generale 9320 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1820 del 25/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ARZACHENA (SS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2020 - Registro Particolare 4474 Registro Generale 6273 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a Favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO 20/2020- Immobili siti in ARZACHENA (SS)

RIASSUMENDO:

Il più probabile valore di libero mercato degli immobili è pari a:

DESCRIZIONE - COMUNE di ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO,							
N	Fg	Part.	Sub	ex Sub	Quota	Valore di stima	diconsi euro
1	5	1290	257		1/1	€ 44.900,00	quarantaquattromilanoventotto/00
2	5	1290	265		1/1	€ 39.100,00	trentanovemilacentotto/00
3	5	1290	280		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
4	5	1290	281		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
5	5	1290	283		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
6	5	1290	284		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
7	5	1290	285		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
8	5	1290	286		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
9	5	1290	287		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
10	5	1290	288		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
11	5	1290	289		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
12	5	1290	290		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
13	5	1290	291		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
14	5	1290	293		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
15	5	1290	294		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00
16	5	1290	295		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecentotto/00

DESCRIZIONE - COMUNE di ARZACHENA (SS) LOCALITA' CALA DEL FARO,							
N	Fg	Part.	Sub	ex Sub	Quota	Valore di stima	diconsi euro
17	5	1290	296		1/1	€ 4.700,00	quattromilasettecento/00
18	5	1290	344		1/1	€ 12.600,00	dodicimilaseicento/00
19	5	1290	345		1/1	€ 12.600,00	dodicimilaseicento/00
20	5	1290	346		1/1	€ 12.600,00	dodicimilaseicento/00
21	5	1290	347		1/1	€ 52.200,00	cinquantaduemiladuecento/00
22	5	1290	348		1/1	€ 1.850,00	milleottocentocinquanta/00
23	5	1290	349		1/1	€ 3.600,00	tremilaseicento/00
24	5	1290	350		1/1	€ 20.700,00	ventimilasettecento/00
25	5	1290	353		1/1	€ 8.200,00	ottomiladuecento/00
26	5	1290	360		1/1	€ 6.400,00	seimilaquattrocento/00
27	5	1290	368	327	1/1		a servizio di tutto l'edificio
28	5	1290	369	249	1/1	€ 1.200,00	milleduecento/00
29	5	1290	370	250	1/1	€ 1.100,00	millecento/00
30	5	1290	371	251	1/1	€ 1.850,00	milleottocentocinquanta/00
31	5	1290	372	252	1/1	€ 1.900,00	millenovecento/00
32	5	1290	373	253	1/1	€ 2.100,00	duemilacento/00
33	5	1290	374	254	1/1	€ 3.200,00	tremiladuecento/00
34	5	1290	375	255	1/1	€ 37.100,00	trentasettemilacento/00
35	5	1290	376	256	1/1	€ 45.000,00	quarantacinquemila/00
36	5	1290	381	262	1/1	€ 3.100,00	tremilacento/00
37	5	1290	382	219	1/1	€ 50.500,00	cinquantamilacinquecento/00
38	5	1290	383	229	1/1	€ 20.100,00	ventimilacento/00
39	5	1290	385	228	1/1	€ 19.200,00	diciannovemiladuecento/00
40	5	1290	388	226	1/1	€ 18.800,00	diciottomilaottocento/00
41	5	1290	390	225	1/1	€ 18.800,00	diciottomilaottocento/00
42	5	1290	392	220	1/1	€ 42.700,00	quarantaduemilasettecento/00
43	5	1290	393	224	1/1	€ 18.700,00	diciottomilasettecento/00
44	5	1290	394	221	1/1	€ 32.100,00	trentaduemilacento/00
45	5	1290	395	222	1/1	€ 31.300,00	trentunomilatrecento /00
46	5	1290	396	223	1/1	€ 32.000,00	trentaduemila/00
47	5	1290	397	269	1/1	€ 46.000,00	quarantaseimila/00
48	5	1290	398	231	1/1	€ 18.500,00	diciottomilacinquecento/00
49	5	1290	399	270	1/1	€ 28.400,00	ventottomilaquattrocento/00
50	5	1290	400	230	1/1	€ 20.600,00	ventimilaseicento/00
51	5	1290	401	271	1/1	€ 33.500,00	trentatremilacinquecento/00
52	5	1290	403	328	1/1	€ 30.900,00	trentamilanovecento/00
53	5	1290	409	354p	1/1	€ 19.400,00	diciannovemilaquattrocento/00
54	5	1290	410	355	1/1	€ 551.000,00	cinquecentocinquantunomila/00
55	5	1290	415	215	1/1	€ 238.100,00	duecentotrentottamilacento/00
56	5	1290	421	362p	1/1	€ 38.700,00	trentottomilasettecento/00
57	5	1290	422	362p	1/1	€ 28.350,00	ventottomilatrecentocinquanta/00
58	5	1290	423	362p	1/1	€ 3.400,00	tremilaquattrocento/00
59	5	1290	424	362p	1/1	€ 2.600,00	duemilaseicento/00
60	5	1290	425	362p	1/1	€ 500,00	cinquecento/00
61	5	1290	428	246p	1/1	€ 192.000,00	centonovantaduemila/00
62	5	1290	430	354p	1/1	€ 481.900,00	quattrocentoottantunomilanovecento/00

N	Fg	Part.	Sub	ex Sub	Quota	Valore di stima	diconsi euro
63	5	1290	170		1/1	€ 3.247.700,00	tremilioniduecentoquarantasettemilasettecento/00
64	5	1290	367	334	1/1		
65	5	1290	402	275	1/1		
66	5	1290	411	274	1/1		
67	5	1290	412	324	1/1		
68	5	1290	416	243	1/1		
69	5	1290	417	244	1/1		
70	5	1290	426	337p	1/1		
Sommano						€ 5.647.550,00	cinquemilioniseicentoquarantasettemilacinqu ecentocinquanta/00

Brescia 29.04.2022



Allegati:

Allegato 01 - Visura per soggetto

Allegato 02 - Elaborato Planimetrico

Allegato 03 - Tabella Subalterni

Allegato 04 - All. 04a, 04b e 04c - Provvedimento Unico n°113 del 14/07/2014 e Proroghe

Allegato 05 - Estratti Tavole Progetto approvato

Allegato 06 - Tabella fornita dal Consorzio Costa Smeralda

Allegato Fotografico