

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

Sezione Fallimentare

Supplemento di relazione di perizia relativa agli immobili inerenti il
Fallimento n°02/14 “ [REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato in data 10 febbraio 2014 dai Curatori Fallimentari Dott.^{ssa} Viviana Ferri e Dott. Giovanni Schirra di redigere Consulenza Tecnica d’Ufficio quale esperto estimatore del complesso immobiliare di pertinenza della procedura fallimentare.

In data 22 settembre 2014 lo scrivente depositava la relativa relazione tecnica, nella quale, in risposta al quesito n°8 relativamente alla conformità urbanistica degli immobili siti in Alghero ed oggetto dei lotti da n°A1 a n°A146, relazionava quanto segue:

**CONFORMITÀ CON LA PROGETTAZIONE PRESENTATA
PRESSO IL COMUNE DI ALGHERO**

Lottizzazione Monti Carru

Lotti da A1 ad A144

Per i comparti edilizi **R1** e **R4** della lottizzazione nella quale sono inseriti gli immobili in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni dal Comune di Alghero:

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **Concessione edilizia n°12/05 rilasciata ad [REDACTED] per Opere di urbanizzazione;**
- **Concessione edilizia n°448/07 rilasciata ad [REDACTED] in data 10 dicembre 2007 - Pratica edilizia n°2007/0337 relativa alla variante in corso d'opera per i lavori per Opere di urbanizzazione;**

FABBRICATI - COMPARTO R1

- **Concessione edilizia n°11/05 rilasciata ad [REDACTED] in data 25 gennaio 2005 - Pratica edilizia n°2004/0290 relativa ai lavori di realizzazione di Fabbricati Comparto R1 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;**
- **Concessione edilizia n°122/09 rilasciata ad [REDACTED] in data 21 aprile 2009 - Pratica edilizia n°2004/0290 relativa ai lavori di rinnovo concessione n°11/05 del 25 gennaio 2005 per la realizzazione di Fabbricati Comparto R1 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;**

è stata inoltre presentata

- **Pratica edilizia n°2012/0468 relativa ai lavori di variante in corso d'opera per la concessione n°122/09 del 21 aprile 2009 pratica edilizia**

n°2009/0590 per la realizzazione di Fabbricati Comparto R1 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;

N.d.R. La pratica era stata sospesa dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 24 aprile 2013 in attesa di un integrazione di documenti; in data 13 maggio 2013 [REDACTED] ha inviato quanto richiesto ed adesso la pratica è in attesa di istruttoria finale.

Per quanto detto sopra, nelle more di un positivo accoglimento della progettazione in variante, lo scrivente ritiene corretto eseguire il confronto tra lo stato attuale delle singole unità abitative, rilevato in sede di sopralluogo, e la progettazione approvanda relativa a detta ultima progettazione in variante.

FABBRICATI - COMPARTO R4

- **Concessione edilizia n°23/06 rilasciata ad [REDACTED] in data 26 gennaio 2006 - Pratica edilizia n°2006/0792 relativa ai lavori inerenti la realizzazione di Fabbricati Comparto R4 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;**
- **Concessione edilizia n°67/07 rilasciata in data 21 febbraio 2007 - Pratica edilizia n°2006/0792 relativa ai lavori di variante in corso d'opera per la concessione n°23/06 rilasciata in data 26 gennaio 2006 inerente la realizzazione di Fabbricati Comparto R4 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;**

- **Proroga ultimazione lavori prot. 42274 del 17 marzo 2009.**

FABBRICATO F2 - COMPARTO R4 (Lotto A72)

- **Concessione edilizia n°387/2007 rilasciata in data 13 ottobre 2007 - Richiesta di Autorizzazione edilizia per la realizzazione di una cantina interrata nel fabbricato F (Tipologia R4-I2) del 17 aprile 2007 prot. 20.126.**

FABBRICATO B1 - COMPARTO R4 (Lotto A55)

- **Concessione edilizia n°388/2007 rilasciata in data 13 ottobre 2007 - Richiesta di Autorizzazione edilizia per la realizzazione di un locale di sgombero interrato nel fabbricato B (Tipologia R4-J) del 17 aprile 2007 prot. 20.125**

NUOVE INDICAZIONI OTTENUTE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

In data 26 ottobre 2016 lo scrivente, per dirimere le indeterminatezze relative alla sospensione della Pratica edilizia n°2012/0468 citata in precedenza, ha inviato una PEC all'Ing. [REDACTED], responsabile dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Alghero **(All. 1)**, nella quale rappresentava che la Procedura intendeva sapere se la pratica in questione avesse avuto esito positivo con rilascio della relativa Concessione, ovvero se vi fossero altre richieste in merito dall'Amministrazione Comunale, ottenendo in pari data un riscontro **(All. 2)** nel quale il tecnico comunale evidenziava che "**poiché le integrazioni**

trasmesse non risultavano in alcun modo sufficienti ad una nuova valutazione né conformi alle norme, non si è potuto procedere al riesame della pratica, che risulta pertanto ancora sospesa ed, evidentemente, priva di titolo abilitativo".

In buona sostanza a seguito della richiesta comunale di integrazione documentale per la sospesa concessione in variante R1 (n°468/2012), il tecnico dell'impresa "quando in bonis" non aveva fornito la documentazione sufficiente ne conforme per ottenere il riesame della pratica, per questo motivo la pratica attualmente è sospesa.

Per quanto sopra, risultando evidente l'impossibilità da parte della procedura fallimentare di farsi carico delle integrazioni richieste dall'Amministrazione comunale, per rispondere correttamente al quesito posto inerente la conformità urbanistica degli immobili siti in Alghero ed oggetto dei lotti da n°A1 a n°A146, verrà realizzato il confronto tra le ultime progettazioni approvate e lo stato dei luoghi.

CONFRONTO CON LE ULTIME PROGETTAZIONI APPROVATE PRESSO IL COMUNE DI ALGHERO

Comparto R1 - Lotti da n°A1 a n°A33 (Ville) e da A73 ad A105 (Parcheggi)

Si fa riferimento alla **Concessione edilizia n°122/09** rilasciata ad A.M.P. Costruzioni S.n.c. in data 21 aprile 2009 - Pratica edilizia n°2004/0290 relativa ai lavori di **rinnovo concessione n°11/05 del 25**

gennaio 2005 per la realizzazione di Fabbricati Comparto R1 Piano di lottizzazione in località Monte Carru.

Da un confronto tra detta progettazione e lo stato dei luoghi si sono potute rilevare le seguenti difformità:

Lotto A1: La Villa individuata come **Lotto 5 del corpo G del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 4,84 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium;

Lotto A2: La Villa individuata come **Lotto 4 del corpo G del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,79 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium e che è stata modificata la conformazione del pergolato prospettante il Sud.

Lotto A3: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo G del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di

minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di due infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,27 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium e che è stata leggermente modificata la conformazione del porticato prospettante il Sud.

Lotto A4: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo G del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,79 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A5: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo G del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, all'apertura di un infisso esterno, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,11 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A6: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo F del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, all'assenza di un tramezzo, alla differente dimensione di quattro infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 6,95 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A7: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo F del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla realizzazione di un infisso interno in più, alla differente dimensione di quattro infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,42 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A8: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo F del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, allo spostamento di un infisso interno, alla differente dimensione

di quattro infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 4,33 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A9: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo E del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, allo spostamento di un infisso interno, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,09 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A10: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo E del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, allo spostamento di un infisso interno, alla differente dimensione di due infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,79 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A11: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo E del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da

piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di quattro infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,86 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A12: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo D del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di quattro infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,86 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A13: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo D del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, allo spostamento di un infisso interno, alla differente dimensione di due infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,79 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A14: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo D del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,09 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A15: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo C del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di nove infissi esterni, si rileva che non è stata realizzata la piscina prevista in progetto.

Lotto A16: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo L del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, allo spostamento di un infisso interno, alla differente dimensione di quattro infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 4,33 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A17: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo L del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, allo spostamento di un infisso interno, alla differente dimensione di quattro infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,42 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A18: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo L del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di quattro infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 6,95 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A19: La Villa individuata come **Lotto 4 del corpo I del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di un infisso esterno, allo spostamento di un infisso interno, si rileva che è stato realizzato un vano

tecnico di 4,23 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A20: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo I del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di due infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 2,00 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A21: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo I del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di due infissi esterni, allo spostamento di un infisso interno, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,60 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A22: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo I del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole

variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di tre infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 7,17 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A23: La Villa individuata come **Lotto 4 del corpo H del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di un infisso esterno, allo spostamento di un infisso interno, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 4,23 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A24: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo H del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di due infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 2,00 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A25: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo H del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di

minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di due infissi esterni, allo spostamento di un infisso interno, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,60 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A26: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo H del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di tre infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 7,17 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A27: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo A del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, allo spostamento di un infisso interno, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,09 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A28: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo A del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di un infisso esterno, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,82 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A29: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo A del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di due infissi esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 3,84 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A30: La Villa individuata come **Lotto 4 del corpo A del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di un infisso esterno, allo spostamento di un infisso interno ed allo spostamento del caminetto del salotto, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,79

mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A31: La Villa individuata come **Lotto 5 del corpo A del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di due infissi esterni, all'apertura di un infisso interno, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,09 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotto A32: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo B del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, alla differente dimensione di quattro infissi esterni, alla mancanza di un tramezzo, è stato realizzato un vano tecnico di 5,86 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium, si rileva infine che è stata realizzata una piscina non prevista in progetto.

Lotto A33: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo B del comparto R1, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da

piccoli spostamenti di alcune tramezzature e nelle piccole variazioni dimensionali dei pergolati e porticati esterni, si rileva che è stato realizzato un vano tecnico di 5,09 mq nel sottoscala della scala di comunicazione con il sovrastante solarium.

Lotti da A73 ad A 105: I trentaquattro parcheggi previsti in progetto sono stati realizzati ma di questi, diversi, sono in posizione limitrofa o differente da quella prevista progettualmente; di conseguenza non è possibile individuare univocamente quali siano stati soppressi e quali siano stati aggiunti.

Per quanto sopra gli immobili in questione dovranno essere sanati e, vista la tipologia degli abusi realizzati, si ritiene corretto ipotizzare una sanatoria secondo l'art. 16 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n°23, detta sanatoria non potrà essere realizzata per un singolo immobile (Villa o parcheggio), quindi da un singolo aggiudicatario, ma dovrà essere realizzata per l'intero lotto urbanistico individuato dall'intero Comparto R1 cioè dal complesso dei proprietari dei singoli immobili; gli oneri di sanatoria sono già stati considerati inglobati nella determinazione dei valori finali degli immobili.

Comparto R4 - Lotti da n°A34 a n°A72 (Ville) e da A106 ad A144 (Parcheggi)

Si fa riferimento alla **Concessione edilizia n°67/07** rilasciata in data 21 febbraio 2007 - Pratica edilizia n°2006/0792 relativa ai lavori di

variante in corso d'opera per la concessione n°23/06 rilasciata in data 26 gennaio 2006 inerente la realizzazione di Fabbricati Comparto R4 Piano di lottizzazione in località Monte Carru.

Per il **Lotto A55** alla **Concessione edilizia n°388/2007** rilasciata in data 13 ottobre 2007 - Richiesta di Autorizzazione edilizia per la realizzazione di un locale di sgombero interrato nel fabbricato B (Tipologia R4-J) del 17 aprile 2007 prot. 20.125.

Per il **Lotto A72** alla **Concessione edilizia n°387/2007** rilasciata in data 13 ottobre 2007 - Richiesta di Autorizzazione edilizia per la realizzazione di una cantina interrata nel fabbricato F (Tipologia R4-I2) del 17 aprile 2007 prot. 20.126.

Da un confronto tra detta progettazione e lo stato dei luoghi si sono potute rilevare le seguenti difformità:

Lotto A34: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo O del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A35: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo O del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A36: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo O del comparto R4**, **risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei

limiti di tolleranza, non sono stati realizzati alcuni tramezzi che separano il salotto con la cucina ed il disimpegno.

Lotto A37: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo N del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A38: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo N del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A39: La Villa individuata come **Lotto 4 del corpo N del comparto R4**, **risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, è stato realizzato solo parzialmente un tramezzo che separa il salotto dal disimpegno.

Lotto A40: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo M del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A41: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo M del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A42: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo G del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A43: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo G del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A44: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo G del comparto R4**, **risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, è stata modificata la posizione di due tramezzi che separano il salotto con la cucina.

Lotto A45: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo A del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A46: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo A del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A47: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo A del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A48: La Villa individuata come **Lotto 4 del corpo A del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A49: La Villa individuata come **Lotto 5 del corpo A del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A50: La Villa individuata come **Lotto 5 del corpo H del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A51: La Villa individuata come **Lotto 4 del corpo H del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A52: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo H del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A53: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo H del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A54: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo H del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A55: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo B del comparto R4**, **risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature, si rileva che non è stata realizzata la piscina prevista in progetto.

Lotto A56: La Villa individuata come **Lotto 5 del corpo C del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A57: La Villa individuata come **Lotto 4 del corpo C del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A58: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo C del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A59: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo C del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A60: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo C del comparto R4**, **risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, è stata modificata la posizione di due tramezzi che separano il salotto con la cucina.

Lotto A61: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo L del comparto R4**, **risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, è stata modificata la posizione di tre

tramezzi che separano il salotto con la cucina e con il disimpegno.

Lotto A62: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo L del comparto R4, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, è stato eliminato un tramezzo che separava il salotto dal disimpegno.

Lotto A63: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo L del comparto R4, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, sono presenti delle differenze di posizionamento nella tramezzatura interna.

Lotto A64: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo D del comparto R4, risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A65: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo D del comparto R4, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, è stato eliminato un tramezzo che separava il salotto dal disimpegno.

Lotto A66: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo D del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A67: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo I del comparto R4**, **risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, sono presenti delle differenze di posizionamento nella tramezzatura interna.

Lotto A68: La Villa individuata come **Lotto 3 del corpo E del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A69: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo E del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A70: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo E del comparto R4**, **risulta conforme** a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Lotto A71: La Villa individuata come **Lotto 1 del corpo F del comparto R4**, **risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei

limiti di tolleranza, sono presenti delle differenze di posizionamento nella tramezzatura interna.

Lotto A72: La Villa individuata come **Lotto 2 del corpo F del comparto R4, risulta difforme** in quanto, oltre alla presenza di minimali differenze nelle dimensioni interne generate da piccoli spostamenti di alcune tramezzature rientranti nei limiti di tolleranza, sono presenti delle differenze di posizionamento nella tramezzatura interna.

Lotti da A106 ad A 144: I quarantadue parcheggi previsti in progetto sono stati realizzati ma di questi, diversi, sono in posizione limitrofa o differente da quella prevista progettualmente; di conseguenza non è possibile individuare univocamente quali siano stati soppressi e quali siano stati aggiunti.

Per quanto sopra gli immobili in questione dovranno essere sanati e, vista la tipologia degli abusi realizzati, si ritiene corretto ipotizzare una sanatoria secondo l'art. 16 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n°23, detta sanatoria non potrà essere realizzata per un singolo immobile (Villa o parcheggio), quindi da un singolo aggiudicatario, ma dovrà essere realizzata per l'intero lotto urbanistico individuato dall'intero Comparto R4 cioè dal complesso dei proprietari dei singoli immobili; gli oneri di sanatoria sono già stati considerati inglobati nella determinazione dei valori finali degli immobili.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 06 dicembre 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

