

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento della Società --- Omissis ---
Fall. n.668/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VITALE

Curatore: Prof. Giovanni FIORI

Relazione di Stima dell'immobile sito in: Teulada (CA), piazza G. Mazzini 13 e 14,
piano terra e primo.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	10
4. Provenienze ventennali e titolarità	12
5. Stato di occupazione del bene	15
6. Gravami e servitù	15
7. Normativa urbanistica	16
8. Titoli e regolarità edilizia	23
9. Riepilogo delle difformità rilevate, sanabilità e Spese Residue	23
10. Criteri estimativi adottati	24
11. Stima dell'immobile	33
12. Attività del Consulente	33

Allegati alla Relazione

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16297 e con studio in Roma, via Nomentana n.78, è stato incaricato in data 26/04/2016 dal Tribunale di Roma, su istanza del Curatore del Fallimento n.668/2003, il Prof. Avv. Giovanni Fiori, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della Società --- *Omissis* ---, di cui alla Sentenza R.G. n.5002/2014 del 04/03/2014 del medesimo Tribunale e al successivo Provvedimento di Rettifica del 30/10/2015.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, sito nel Comune di Teulada (CA), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in piazza G. Mazzini 13 e 14, piano terra e primo;
- **Dati catastali:** foglio 2, particella 864.

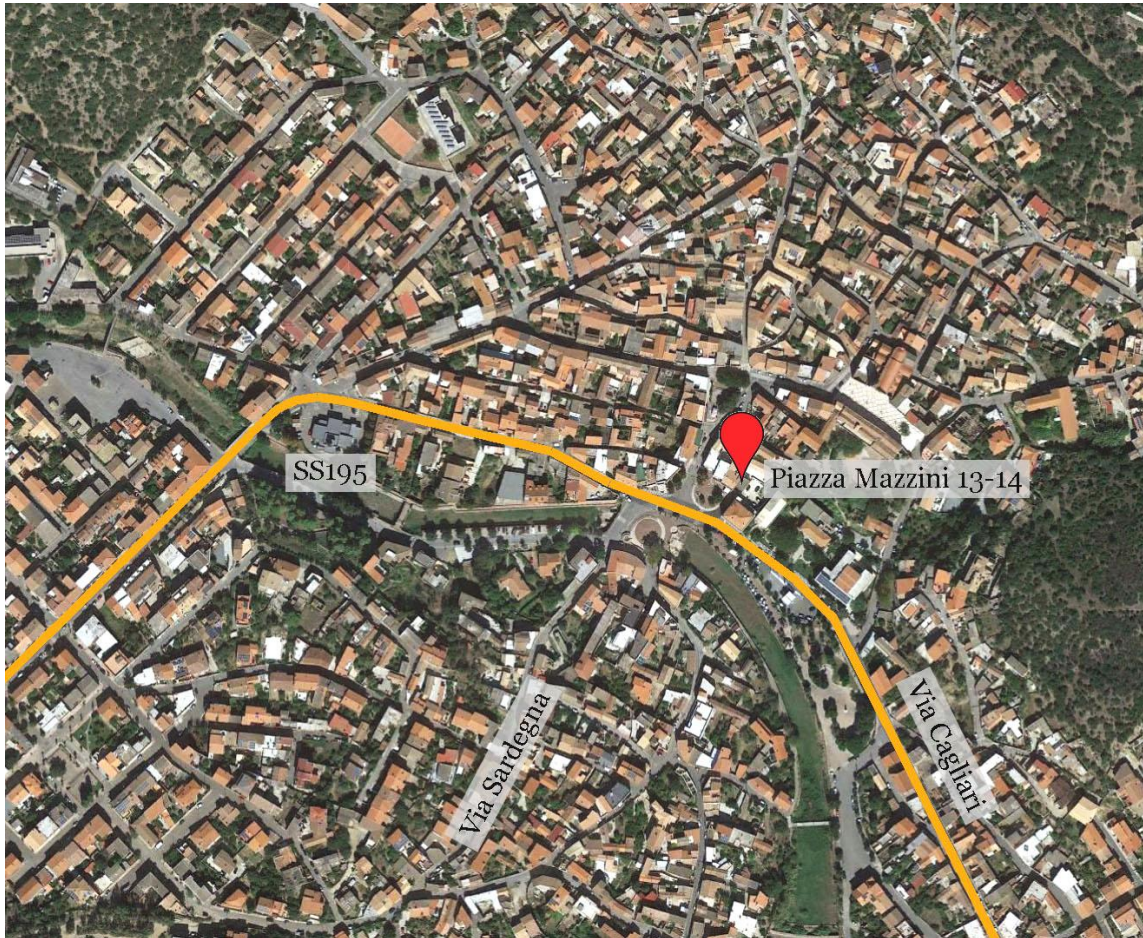
Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 1** Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- **Allegato 2** Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale di Roma
- **Allegato 3** Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

L'immobile si colloca nel centro storico di Teulada, piccolo comune della provincia di Sud Sardegna (ex Provincia di Cagliari), in piazza Mazzini, prospiciente la Strada Statale 195 Sulcitana ed in prossimità del letto del Rio Launaxi. Nella stessa piazza sono presenti la Caserma dei Carabinieri e gli uffici della Pro Loco. Si evidenzia la vicinanza con la Chiesa Parrocchiale della Vergine del Carmine (250m), principale centro religioso di Teulada, situato nella piazza della Parrocchia, nei pressi dei giardini pubblici. Nel raggio di 200 metri sono inoltre presenti il Mercato Civico e la seicentesca Casa Sanjust. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, con una forte presenza di attività nel settore ricettivo-turistico. Il porto turistico e le principali località balneari sono ad una distanza di 15-20 km, raggiungibili tramite la SP 171 o la SS 195. Cagliari e Carbonia sono raggiungibili tramite la SS 195.

Comune di Teulada: centro storico



L'edificio di nostro interesse è compreso nell'isolato delimitato da piazza Mazzini, Vico i Martiri, Piazza Martiri e i giardini pubblici. L'immobile si affaccia dal lato sud-ovest direttamente sulla piazza Mazzini, a sud-est su un'area asfaltata destinata a parcheggio privato, mentre sugli altri lati confina con altre proprietà.



La struttura è presumibilmente in calcestruzzo armato, con tamponature in muratura mista di mattoni pieni e pietra intonacate, presenta una copertura piana dotata di parapetto realizzato in mattoni forati non rivestiti.

L'edificio è organizzato su n.2 piani: piano terra e primo piano raggiungibile mediante scala interna. Sul lato piazza presenta due ingressi, entrambi preceduti da tre gradini. L'ingresso di destra conduce direttamente ad un ambiente fronte piazza separato dall'esterno mediante bussola in alluminio e vetro, questa risulta come l'unica apertura del vano verso l'esterno. Questo spazio occupa buona parte del piano terra ed è utilizzato attualmente come magazzino di materiale vario tra cui sedie, tavoli, bombole metalliche. Il secondo accesso fronte piazza al momento del primo sopralluogo è risultato inaccessibile, oltre che ostruito dal deposito di materiale vario davanti al portone d'ingresso. In occasione del secondo sopralluogo, in data 23/09/2019, si è potuto visitare gli spazi rimanenti (ambiente ingresso-sale e Piano Primo),

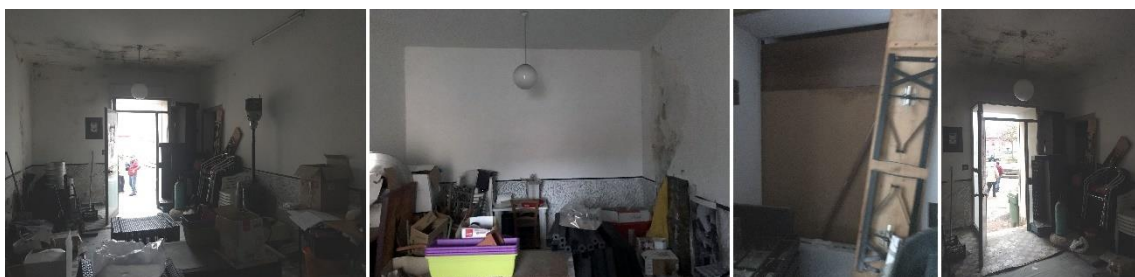
purtroppo questi presentavano un generale stato di degrado, oltre ad una difficoltà di esplorazione data dall'eccessiva presenza di materiali lì depositati.

Un secondo accesso al vano scala, è presente dall'ambiente fronte piazza precedentemente esposto (Ambiente 1), purtroppo questo risulta inaccessibile, nello specifico chiuso mediante pannellatura.

*Vista fronte piazza Mazzini: 1_Facciata; 2_ingresso sinistro (attualmente inaccessibile);
3_ingresso destro; 4_dettaglio facciata primo piano*



Viste vano interno (PT) accessibile dall'ingresso destro; 3_passaggio verso il vano scala chiuso da pannellatura



Viste ambienti interni (P1) accessibili mediante scale interne dall'ingresso di sinistra



L'U.I. presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione: Gli ambienti risultano rivestiti con piastrelle colorate, disposte in modo tale da formare disegni geometrici.

Infissi: Le finestre al piano superiore sono realizzate con infissi in legno verniciato con vetro singolo dotati di scuri interni. Al piano terra si nota un primo accesso, sul lato sinistro della facciata, protetto da una porta in legno. L'accesso

di destra è protetto mediante bussola in alluminio con pannelli in vetro semiopaco. Lo stato di manutenzione degli elementi descritti è scarso, le parti in legno risultano fatiscenti.

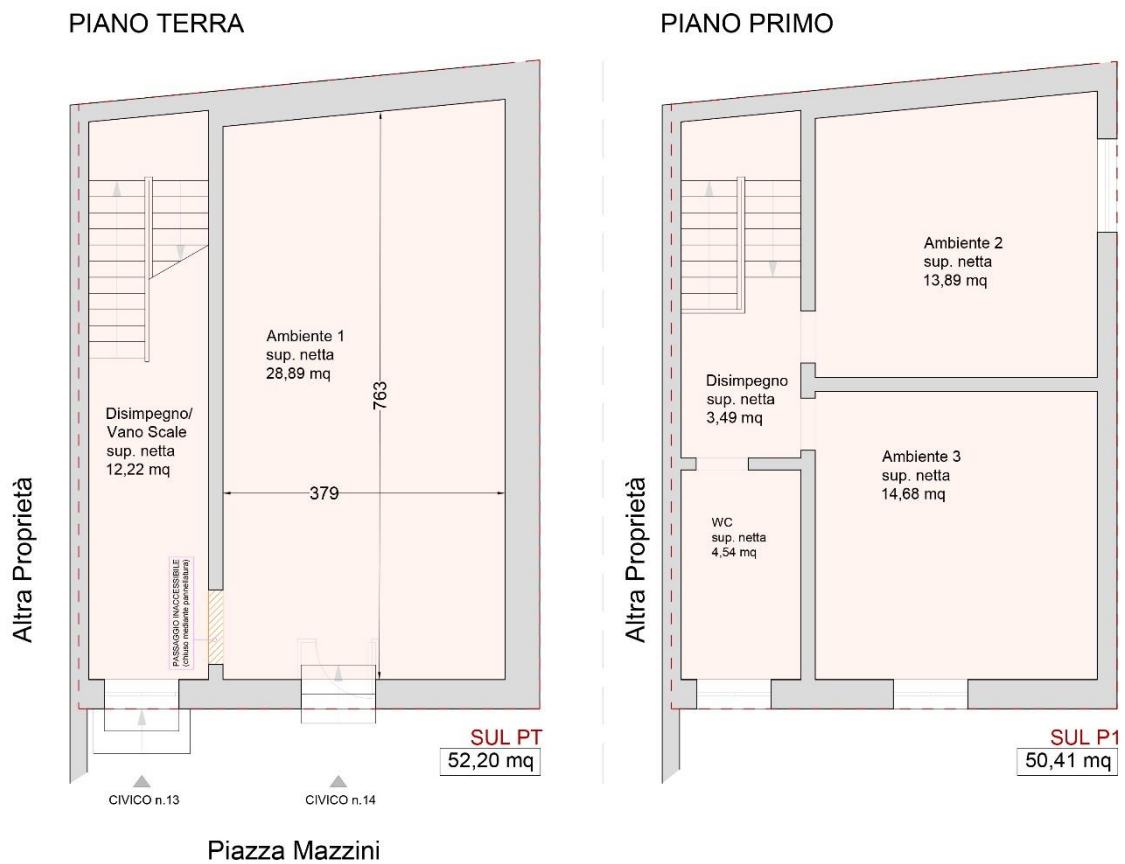
Pareti: L'intonaco esterno presenta una colorazione chiara con sottili cornici marcapiano in rilievo. Questo risulta degradato, si nota la presenza di macchie, crepe, e distacchi. Gli ambienti interni risultano intonacati e pitturati in bianco. Si nota inoltre una decorazione, di scarso valore estetico, lungo il primo metro di altezza su tutto il perimetro della stanza al piano terra (Ambiente 1). Al piano terra sono presenti macchie di umidità sulla parte superiore delle pareti e sul soffitto. Anche al piano primo lo stato di conservazione risulta scarso, oltre agli evidenti danni al soffitto.

Bagno: Si riscontra la presenza di un bagno al piano superiore, risulta in cattivo stato e non funzionante.

Impianto Elettrico: A causa del deposito disordinato di materiale, e delle condizioni generali degli ambienti, non si è potuto stabilire la presenza e lo stato dell'impianto elettrico. Dagli elementi acquisiti si valuta l'impianto in condizioni di scarsa manutenzione, probabilmente non funzionante.

Impianto Idrico/Termico: Da quanto rilevato non è stato possibile appurare la presenza ed il funzionamento dell'impianto idrico/termico nell'immobile.

Impianto GAS: Non è stato possibile rilevare la presenza dell'impianto del gas.



Planimetria generale del fabbricato

Le consistenze del bene sono state ottenute a seguito di quanto rilevabile durante il sopralluogo e mediante planimetria catastale:

		AFFACCIO			
AMBIENTI	SUP. Netta	nord-est	nord-ovest	sud-ovest	sud-est
1	28,90			x	
Disimp. PT	12,20			x	
Dimp.P1	3,49				
2	13,89				x
3	14,68			x	
WC	4,54			x	
TOT. S. Netta Int.	77,70 m²				

PIANO	ATTUALE UTILIZZO	SUPERFICIE LORDA COPERTA (mq)	SUPERFICIE SCOPERTA (mq)
PT	Deposito	52,20	-
P1	-	50,41	-
Totale		102,61	

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 4** Fotografie aeree di inquadramento
- **Allegato 5** Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- **Allegato 6** Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 28/06/2016, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Teulada, nonostante non sia stato possibile reperire l'estratto di mappa.

I dati catastali reperiti dalla visura risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione allegata alla Sentenza R.G. n.5002/2014 e successiva Istanza.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Teulada (codice L154) come di seguito:

foglio 2, particella 864, subalterno ---

zona censuaria:	non riportata
microzona:	non riportata
categoria:	A/10 "Uffici e studi privati"
classe:	1
consistenza:	4 vani
superficie catastale:	105 mq
rendita:	euro 495,80

indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n.13, piano T-I

L'intestazione catastale, per entrambi i subalterni, è risultata la seguente:

*--- Omissis --- per il commercio
con sede in Croazia, C.F. --- Omissis ---
proprietà per 1/1*

Si evidenzia un primo disallineamento dell'intestazione della proprietà attuale con quella effettiva (vd. successivo paragrafo 4). Inoltre, come precedentemente annunciato, non è stato possibile reperire l'estratto di mappa che è stato, quindi, formalmente richiesto all'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari (prot.8254) in data 22/01/2019.

Il documento pervenuto, che si riporta in allegato, risale al 1940 e coincide con il primo censimento del Comune di Teulada.

Inoltre, l'attuale planimetria catastale in atti risulta coincidere con quella del primo accatastamento dell'immobile. Si evidenzia che lo stato dei luoghi coincide con quanto raffigurato nel suddetto elaborato grafico.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 7** Esito negativo rilascio estratto di mappa
- **Allegato 8** Visura catastale storica e planimetria catastale
- **Allegato 9** Estratto di mappa di impianto – prot.8254 del 22/01/2019

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 05/02/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. **TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Particolare 40685, Registro Generale 51687; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 229331 del 14/11/2002);
2. **TRASCRIZIONE del 30/11/2002** – Registro Particolare 42300, Registro Generale 53940; Domanda giudiziale – ACCERTAMENTO DEI DIRITTI REALI (Tribunale Rep. 82042 del 12/11/2002);
3. **TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Particolare 22606, Registro Generale 31851; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231520 del 02/08/2003);
4. **TRASCRIZIONE del 06/08/2008** – Registro Particolare 18860, Registro Generale 27745; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (Tribunale Rep. 14764 del 07/07/2008);
5. **ISCRIZIONE del 20/11/2009** – Registro Particolare 6940, Registro Generale 37550; Ipoteca legale derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 DPR 602/73 (Equitalia Nomos SpA Rep.114209/2014 del 28/10/2009);

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.2650 del codice civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore* avente ad oggetto il medesimo diritto.

A seguito della Trascrizione del 06/08/2008 (RP. 18860, RG. 27745), con la quale è stato trascritto l'Atto di Citazione, si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità

assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt.1418 e 1325 del CC, dei seguenti atti di compravendita:

- Atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino in data 14/11/2002 (Rep. 229331, Racc. 4388) con il quale la Società --- *Omissis* --- ha venduto alla --- *Omissis* --- la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- Atto a rogito dello stesso Notaio in data 02/08/2003 (Rep. 231520, Racc. 4488) con il quale la --- *Omissis* --- ha venduto alla Società --- *Omissis* --- per il commercio l'immobile di cui sopra.

Dunque, attualmente l'immobile, è intestato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, alla *Massa dei Creditori del Fallimento n.668/03 della Società --- Omissis ---*.

Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza il disallineamento, già precedentemente citato, con quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta ancora intestato alla Società --- *Omissis* --- per il commercio con sede in Croazia.

Infine, nelle date del 21/03/2018 e del 25/05/2018 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, l'Annotazione di Inefficacia totale e parziale degli atti di trasferimento sopracitati riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 21/03/2018** – Registro Particolare 840, Registro Generale 8099; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.40685 del 15/11/2002);

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 25/05/2018** – Registro Particolare 1517, Registro Generale 15384; Inefficacia parziale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.22606 del 13/08/2003).

È opportuno evidenziare una particolarità riferita all'immobile in esame: come è noto l'immobile di Teulada ricade in una lista di n.21 beni facenti parte del fallimento della Società --- *Omissis* ---; procedendo con le visure ipocatastali sui suddetti beni si è riscontrato che, a differenza degli altri, sul cespite di Teulada non è stato trascritto, probabilmente per errore materiale nell'identificativo catastale, l'atto di Sequestro disposto dal Tribunale di Roma in data 23/06/2004 Rep. 26511/2003.

Poiché all'interno della lista generale degli immobili appartenuti alla Società fallita figuravano altri due beni nella Provincia di Cagliari – in particolare, i beni siti nel Comune di Nuraminis, identificati al Catasto al foglio 22, mappale 869, sub.1 e 2 – si è proceduto con l'ispezione ipotecaria sugli stessi. Ciò che è emerso è che la Nota del 05/07/2004, RP 17118 RG 24515, ha trascritto l'Atto esecutivo cautelare di Sequestro Preventivo e, nella sezione B riguardante gli immobili della Provincia di Cagliari, si riferisce a un cespite in Teulada. Tuttavia, tale immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 2, mappale 864 – fin qui dati identici al bene in oggetto – e sub.2. Invece, come affermato nel precedente paragrafo 3 riguardante la cronistoria dei dati catastali, l'immobile di piazza Mazzini non possiede subalterno.

Pertanto, a seguito del passaggio in giudicato della Sentenza n.5002/2014, la Guardia di Finanza ha proceduto con il formale dissequestro di tutti i beni, mediante cancellazione del Decreto sopra citato (Annotazione a Trascrizione RP.2597, RG.25547 del 21/08/2018), ma non di quello oggetto della presente Relazione.

Ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento, in quanto intestato alla *Massa dei Creditori del Fallimento n.668/03 della Società --- Omissis ---*.

Il sottoscritto, in forza del Provvedimento autorizzativo a firma del Curatore Fallimentare, ha provveduto a prendere il possesso dell'immobile in data 23/09/2019 con apposito Verbale che si riporta in allegato.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 10** Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
- **Allegato 11** Annotazioni di Inefficacia presso la Conservatoria dei RR.II. della Sentenza R.G. n.5002/2014

5. Stato di occupazione del bene

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, avvenuto in data 24/01/2019, per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi, a tutti gli effetti, libero. Vi sono solamente alcuni elementi di arredo da rimuovere.

Il sottoscritto, in virtù del provvedimento autorizzativo della Curatela, ne ha preso il possesso come indicato nel verbale del 23/09/2019.

- **Allegato 11B** Verbale del 23/09/2019

6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sul bene è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

- **ISCRIZIONE del 20/11/2009** – Registro Particolare 6940, Registro Generale 37550; Ipoteca legale derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 DPR 602/73 (Equitalia Nomos SpA Rep.114209/2014 del 28/10/2009).

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Teulada è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) che recepisce e specifica le previsioni e i vincoli contenuti negli strumenti urbanistici sovraordinati e disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati. Tale PUC è vigente dal 07.12.1999, accompagnato dallo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.35/7 del 30.07.99 a seguito del parere favorevole del Comitato Tecnico Regionale Urbanistica espresso in data 12.04.99.

I Comuni ricadenti interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art.14 delle norme di attuazione del PPR devono adeguare i propri piani urbanistici comunali alle sue disposizioni, in coerenza con quanto stabilito dall'art.2 comma 6 della L.R. n.8/2004.

Le previsioni del P.P.R. sono attuate attraverso l'adeguamento del P.U.C. in coerenza con gli art. 3 e 107 delle sue norme di attuazione.

Il Comune di Teulada, in particolare, è ricompreso, in base all'allegato n.4 del P.P.R., tra quelli considerati interamente ricadenti negli ambiti di paesaggio costiero, per i quali l'obbligo di adeguamento prescinde dall'entrata in vigore della disciplina relativa agli ambiti interni.

Attualmente risulta in fase di completamento ed adozione il nuovo PUC di Teulada: in data 28.05.2021 è stata presentata la versione preliminare del piano, di cui non si conoscono ancora i tempi di approvazione definitiva.

In Sardegna, il riferimento normativo per la formazione del PUC è la Legge Regionale n.45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni, che dettaglia la Legge Urbanistica Fondamentale (L.1150/1942 e ss.mm.ii.).

Il PUC di Teulada, a partire dall'analisi del Centro, attraverso tavole e norme, stabilisce per ogni area o zona:

- le destinazioni d'uso ammesse;
- i tipi di intervento ammessi;
- le modalità di attuazione dell'intervento.

Il PUC articola il territorio comunale in zone omogenee; l'isolato cui fa parte il bene in oggetto appartiene alla zona A "Centro Storico" (sottocategoria A2), ossia la zona omogenea in cui individuano gli ambiti del centro urbano di impianto consolidato per i quali è previsto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente conformemente all'Art. 19 della L.R. 22.12.89 n. 45. (art. 4 "Classificazione in zone del territorio comunale").

ART 5.2_La destinazione degli immobili nelle zone territoriali omogenee "A", "B", "C", è consentita, salvo quanto diversamente disposto per ciascuna singola sottozona, per le seguenti:

- 1. ABITAZIONI - Gli edifici per l'abitazione con gli spazi privati e condominiali.*
- 2. STUDI PROFESSIONALI - Comprendono attività terziarie a carattere prevalentemente privato che non comportano un rilevante afflusso di pubblico (studi professionali, attività terziarie varie...).*
- 3. AUTORIMESSE AD USO PUBBLICO E PARCHEGGI - Comprendono autorimesse entro e fuori terra, con annessi spazi tecnici e di servizio, piccole officine e lavaggi auto.*
- 4. ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO - Comprendono gli esercizi commerciali alimentari e non, con annessi spazi tecnici, di servizio e magazzino.*

5. *ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO* - *Comprendono magazzini e depositi per alimentari e non, con annessi spazi tecnici, di servizio, con esclusione di attività commerciali di dettaglio.*
6. *PUBBLICI ESERCIZI* - *Comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, etc.*
7. *UFFICI* - *Comprendono gli uffici e le attività terziarie che comportano un rilevante afflusso ed una presenza continuativa di pubblico (attività amministrative, direzionali, assicurazioni...), con annessi spazi tecnici e di servizio.*
8. *STRUTTURE RICETTIVE* - *Comprendono le strutture alberghiere e para alberghiere, con annessi parti di servizio, di soggiorno e ritrovo.*
9. *LOCALI DI RIUNIONE E SPETTACOLO* - *Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, con annessi spazi tecnici e di servizio.*
10. *ATTREZZATURE CULTURALI* - *Comprendono sale mostre, esposizioni, centri culturali, con annessi spazi tecnici e di supporto.*
11. *ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE* - *Comprendono ambulatori, servizi per disabili, laboratori analisi, etc., compresi gli spazi di servizio e supporto necessari.*
12. *ATTIVITÀ ARTIGIANALI NON MOLESTE* - *Comprendono le attività artigianali anche esercitate in forma societaria e quindi giuridicamente inquadrate come industria, che non risultino moleste né dannose per la pubblica incolumità, non rechino pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati, non necessitino di specifiche esigenze specie depurative incompatibili con le reti tecnologiche degli ambiti residenziali.*
13. *VERDE PUBBLICO*
14. *VERDE PRIVATO*

LIMITI E DISTACCHI

Giusto quanto richiamato all'Art. 14 per tutti gli interventi consentiti nell'ambito delle sottozone A1, A2, è ammessa la deroga delle distanze minime tra pareti finestrate, in base alla legislazione vigente. Per gli edifici esistenti in caso di sopraelevazione è consentito il mantenimento dell'attuale loro distacco da confini o pareti finestrate,

anche se inferiore a metri 5. L'altezza massima consentita per gli eventuali incrementi di volume, è determinata dalla media degli edifici esistenti e da quelli contermini cui il nuovo volume dovesse aderire.

ART. 24 - SOTTOZONA A 2 - INTERVENTI DIRETTI

DESTINAZIONI D'USO

E' consentita la destinazione d'uso degli immobili secondo quanto previsto all'Art. 5 delle presenti Norme.

CLASSI DI INTERVENTO

L'intervento proposto potrà contemplare tutte le opere di cui alle lettere a), b) c) di cui all'Art. 13 delle presenti Norme.

PARAMETRI EDILIZI

Per tali classi di intervento si prescrive:

Le costruzioni non potranno modificare sostanzialmente la loro posizione di sedime rispetto al filo stradale. Ove le costruzioni sorgano in arretramento, la continuità sul filo stradale potrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione pieno, o garantita da idonea sistemazione anche aperta all'uso pubblico. La ricostituzione delle aree di verde interno e degli spazi scoperti.

Il rifacimento ed il riordino delle recinzioni con caratteristiche tecniche analoghe a quelle dell'impianto tradizionale con particolare riferimento ad intonaci, tinteggiature, vani porta o portali.

Il riordino della partitura di facciata ed il suo adeguamento all'edificazione di impianto storicizzato circostante, con l'eventuale conservazione di portali preesistenti.

L'utilizzo di infissi esterni coerenti, per materiale e disegno, a quello preesistente e comunque con dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale (portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna).

La finitura degli esterni in intonaco tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi.

La tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quelle tradizionali eventualmente esistenti al contorno; le prove di colore saranno soggette ad autorizzazione della Soprintendenza competente o in sua assenza ad autorizzazione dell'ufficio Tecnico Comunale.

Sono esclusi, per le finiture esterne i rivestimenti in genere, eccezion fatta per la pietra naturale da taglio, ed in particolare i materiali maiolicati, grès, ed intonaci plastici o graffiati.

La copertura dei tetti con tegole curve (coppi), o marsigliesi.

L'eliminazione e la depurazione di tutte le superfetazioni (aggiunte recenti) casuali e non qualificanti.

L'eliminazione dai prospetti di tutti gli elementi di carattere tecnologico (fili, condutture, ecc.); tali servizi dovranno essere incassati e raggruppati in posizione opportuna.

Il controllo della Pubblica Amministrazione per l'apposizione di insegne, cartelli, corpi illuminanti esterni ecc.

L'ottenimento del Nulla Osta dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, se prescritto.

E' consentita la realizzazione di bagni e servizi igienici con aerazione forzata o con presa d'aria e luce indiretta, dall'alto, tramite abbaino.

Gli interventi diretti, e limitati a quelli di cui alla lettera a), b), c), dell'Art. 13 delle presenti Norme sono esentati dal reperimento delle aree di sosta così come previste dall'Art. 2 comma 2 Legge 24/3/89 n.122.

E' consentita la realizzazione, nello stesso lotto, di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, sia indipendenti tra loro, sia collegati da porticati, lolle ecc.

Sono consentiti i Patii, i Cortili e le Chiostrine così come definiti all'Art. 14 delle presenti Norme anche in deroga ai distacchi tra pareti finestrate.

LIMITI E DISTACCHI

Nel sostanziale rispetto della preesistente posizione di sedime, le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore a metri 5. Nel caso di fabbricati preesistenti ubicati a distanza inferiore, sarà consentita la loro ricostruzione rispettando tale distacco se il rispetto dei distacchi minimi dovesse condurre ad una soluzione urbanisticamente ed architettonicamente inaccettabile o rendere praticamente inutilizzabile il lotto.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica previsti, a filo stradale o in arretramento da questo, dovrà adeguarsi a quella degli edifici circostanti e ricadenti in zona A1 e comunque non potrà eccedere le seguenti misure:

altezza massima misurata sul prospetto a monte m. 7,50;

altezza massima misurata sul prospetto a valle m. 8,50;

1,5 volte la larghezza della sede stradale misurata dai confini dei lotti, quindi senza beneficio per eventuali soluzioni in arretramento.

Il distacco tra pareti finestrate è di norma stabilito in metri 10. E' ammessa la deroga nei casi previsti all'Art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83.

Il rapporto di copertura massimo, è normalmente previsto entro i 2/3 della superficie del lotto. Se più favorevole, può mantenersi il rapporto di copertura esistente.

Come si evince dall'analisi delle NTA è consentito il cambio di destinazione d'uso, nello specifico si fa riferimento all'art.5 delle NTA in cui si riporta, tra le altre, sia la destinazione ad abitazione che come ufficio. Inoltre si precisa che l'attuale

destinazione catastale (categoria A/10 - ufficio) non entra in contrasto con quanto prescritto dalle NTA.

Legge Regione Sardegna n.8/2015 – art.7, comma 9 “*Mutamenti di destinazione d’uso*” (modifica dell’art.11 della L.R. n.23/1985) [...] *al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d’uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso di tali mutamenti non comportino l’esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.*

Legge Regione Sardegna n.11/2017 – art.7, comma 12 “*Mutamenti di destinazione d’uso*” (modifica dell’art.11 della L.R. n.23/1985) [...] *Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d’uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) e b) (ndr. a – destinazione residenziale, b – destinazione turistico-ricettiva).*

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 12** Estratto NTA
- **Allegato 13** Estratto Elaborato grafico del PUC

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali di Teulada non risulta, come da attestazione del 25.09.2018, nessun titolo edilizio o altra documentazione riferibile all'immobile di nostro interesse.

Si evidenzia che gli unici riferimenti disponibili provengono dal Catasto mediante visura storica e planimetria presentata il 31.05.1990.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 14** Certificato Comune di Teulada

9. Riepilogo delle difformità rilevate, sanabilità e Spese Residue

Visto quanto sopra si riepilogano le difformità e i disallineamenti rilevati dal confronto degli atti disponibili e lo stato dei luoghi.

DIFFORMITÀ CATASTALI	
1	Errata intestazione del bene
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	
-	Non si sono riscontrate difformità di questo tipo
ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI	
1	Assenza del Certificato di Agibilità del fabbricato
2	Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente

Pertanto, l'immobile non risulta gravato da particolari difformità da sanare. Per quanto riguarda, invece, l'assenza delle certificazioni degli impianti occorre evidenziare che esse dovranno essere rilasciate a seguito di interventi di rifacimento impiantistico e verifica degli stessi per l'attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato.

10. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dei sopralluoghi avvenuti presso l'unità immobiliare nelle date del 24/01/2019 e 23/09/2019 e da indagini di mercato svolte nel mese di Aprile 2021.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Parametro di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata (mq)
PT	Deposito	52,20	100%	52,20
P1	Deposito	50,41	100%	50,41
Totale immobile		102,61 mq	---	102,61 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 102,60 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Teulada nella zona del centro abitato storico, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche per quanto possibile simili al bene oggetto della valutazione, in funzione delle offerte di mercato

attuali per la destinazione residenziale. Per la destinazione ad uso ufficio invece non è stato possibile rintracciare offerte nel comune, si è quindi proceduto all'indagine nel primo comune vicino, e con caratteristiche simili, che potesse offrire un offerta di mercato sufficiente per l'analisi (comune di Carbonia).

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona cittadina di Teulada (destinazione residenziale) e di Carbonia (destinazione uffici).

Nella successive tabelle si riporta l'esito di tale indagine:

RESIDENZIALE

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Via Sulcis, Teulada (SU)	PT	130	140.000	1076,92	10%	969,23
2	Appartamento	Via G.M. Angioj, Teulada (SU)	PT-P1	130	90.000	692,31	10%	623,08
3	Appartamento	Via Cagliari 1, Teulada (SU)	PT	150	120.000	800,00	10%	720,00
4	Appartamento	Via Sardegna, Teulada (SU)	PT	70	130.000	1857,14	10%	1671,43
5	Appartamento	Piazza della Parrocchia, Teulada (SU)	PT-P1	170	150.000	882,35	10%	794,12
6	Appartamento	Via Cagliari, Teulada (SU)	PT	60	115.000	1916,67	10%	1725,00
7	Appartamento	Via Umberto I, Teulada (SU)	PT-P1	90	80.000	888,89	10%	800,00
8	Appartamento	Via Cagliari, Teulada (SU)	PT	150	135.000	900,00	10%	810,00
9	Appartamento	Via N. Sauro, Teulada (SU)	PT-P1	183	139.000	759,56	10%	683,61
10	Appartamento	Via 11 Febbraio, Teulada (SU)	PT	45	50.000	1111,11	10%	1000,00
11	Appartamento	Vico Trieste, Teulada (SU)	PT-P1	90	98.000	1088,89	10%	980,00
VALORE MEDIO								979,68
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								936,49

UFFICIO

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Ufficio	Località Sirai, Carbonia (SU)	P2	213	175.000	821,60	10%	739,44
2	Ufficio	Via D. Millelire, Carbonia (SU)	P1	459	180.000	392,16	10%	352,94
3	Ufficio	Viale Arsia 90, Carbonia (SU)	P1	130	80.000	615,38	10%	553,85
4	Ufficio	Via Roma 1, Carbonia (SU)	P1	73	115.000	1575,34	10%	1417,81
5	Ufficio	Via Ala Italiana 2, Carbonia (SU)	P1	78	125.000	1602,56	10%	1442,31
6	Ufficio	Via Dalmazia 61, Carbonia (SU)	P2	90	40.000	444,44	10%	400,00
7	Ufficio	Via Catania 5, Carbonia (SU)	P1	103	78.000	757,28	10%	681,55
VALORE MEDIO								798,27
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								758,53

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti contrattazioni, pertanto, l'analisi è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

Dunque, la suddetta analisi è stata utilizzata per verificare quanto, invece, risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al secondo semestre 2020.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona *Centrale/centro abitato* (codice B1):

- **Residenziale**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **CAGLIARI**

Comune: **TEULADA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	2,2	3,2	L

Pesando le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e alla tipologia, attraverso il *range* fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione abitativa, il valore medio è pari a ca. 725 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, superiore e pari a 936,5 €/mq.

Si nota un certo divario tra le quotazioni OMI e le indagini di mercato dirette. E' da notare che l'immobile in esame è situato lungo la via principale cittadina, in posizione centrale rispetto a tutto il centro storico.

Pertanto, visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari a **830 €/mq**, ovvero corrispondente al

valore medio tra il valore medio offerto dall'OMI per la destinazione residenziale (tipo economico) e il valore medio desunto dalle indagini dirette.

- **UFFICIO**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **CAGLIARI**

Comune: **TEULADA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	700	1000	L	3,5	5	L

Pesando le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e alla tipologia, attraverso il *range* fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione abitativa, il valore medio è pari a ca. 850 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, inferiore e pari a 758,5 €/mq.

Si nota un modesto divario tra le quotazioni OMI e le indagini di mercato dirette, che ricordiamo sono state svolte in un comune diverso rispetto a quello di Teulada per mancanza di offerte nel periodo interessato dallo svolgimento delle ricerche di mercato.

Pertanto, visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari a **800 €/mq**, ovvero corrispondente al valore medio tra il valore medio offerto dall'OMI per la destinazione ufficio e il valore medio desunto dalle indagini dirette.

Occorre, poi, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle “qualità localizzative”.

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - Esposizione (luminosità);
 - Taglio dimensionale;

- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - Stato conservativo;
 - Qualità delle finiture;
 - Dotazione e stato degli impianti;
 - Dotazioni accessorie;
 - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
 - Regolarità edilizia;
 - Occupazione;
 - Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 800** (destinazione ufficio).

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
Il bene è costituito da un intero fabbricato (PT – P1) con doppio ingresso direttamente su strada (Piazza Mazzini)	Valore attribuito: 4%
Esposizione	
L'edificio è orientato nord-est/sud-ovest; solo il fronte	Valore attribuito: 2%

sud-ovest è completamente libero, mentre gli altri lati affacciano su altre proprietà. Il tessuto edilizio limitrofo non è eccessivamente denso attorno all'immobile. Gli affacci finestrati avvengono sul fronte sud-ovest e sud-est.	
Taglio dimensionale	
Il taglio dimensionale è adeguato e non dissimile dalle altre proposte presenti sul mercato.	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
Scarso; l'immobile risulta abbandonato da diverso tempo, presenta fenomeni di degrado diffuso, dovuti a presenza di umidità e mancanza di manutenzione.	Valore attribuito: -4%
Qualità delle finiture	
Scarsa	Valore attribuito: -3%
Dotazione e stato degli impianti	
Impianti completamente da rifare	Valore attribuito: -5%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Nella media per la tipologia di immobile.	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata. Si nota la mancanza di titoli edilizi.	Valore attribuito: -3%
Occupazione	
Il bene è risultato libero	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-9%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 800 \text{ €/mq} - (800\text{€/mq} \times 0,09) = 728 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 730 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 15** Valori OMI riferiti al 2° semestre 2020

11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	730 €/mq
S_b	Superficie raggugiata del bene oggetto della stima	102,6 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 730 \text{ €/mq} \times 102,6 \text{ mq} = \text{€ } 74.898,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 75.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Teulada, via Giuseppe Mazzini n.13 e 14, stimato, è pari a:

€ 75.000,00 (diconsi Euro settantacinquemila/00)

12. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali:
 - Planimetrie catastali
 - Visure storiche
 - Estratto di mappa catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari:

- Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
- Trascrizione dell'Annotazione di Inefficacia parziale/totale degli atti di compravendita
- Sopralluogo presso l'immobile e rilievo dello stato di fatto in data 24/01/2019 e 23/09/2019;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Custode dell'immobile per l'accesso e l'acquisizione della documentazione;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con la Curatela per l'accesso e altre problematiche;
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 11/02/2022



Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n.15 Allegati.

Allegati

Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2: Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3: Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 4: Fotografie aeree di inquadramento

Allegato 5: Rilievo dello stato di fatto dei luoghi

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Esito negativo rilascio estratto di mappa

Allegato 8: Visura catastale storica e planimetria catastale

Allegato 9: Estratto di mappa di impianto – prot.8254 del 22/01/2019

Allegato 10: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 11: Annotazioni di Inefficacia presso la Conservatoria dei RR.II. della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 12: Estratto NTA

Allegato 13: Estratto Elaborato Grafico del PUC

Allegato 14: Certificato Comune di Teulada

Allegato 15: Valori OMI riferiti al 2° semestre 2020