

Perizia dell'esperto Geom. Meloni Mauro, nell'Eredità Giacente n° 2019/2022.



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
LOTTO UNICO	3
PROVENIENZE VENTENNALI.....	3
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	5
DESCRIZIONE.....	5
CONFINI.....	6
CONSISTENZA.....	6
STATO CONSERVATIVO.....	7
PARTI COMUNI.....	8
DATI CATASTALI	9
REGOLARITÀ CATASTALE.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	11
REGOLARITÀ EDILIZIA	14
STATO DI OCCUPAZIONE.....	15
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	15

Il sottoscritto Geom. Meloni Mauro, con studio in Via Pasquale Cugia, 29 - 09129 - Cagliari (CA), e-mail melonimauro89@gmail.com, PEC mauro.meloni@geopec.it, Tel. 3336280791, veniva nominato in data 11/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

"Individui le unità immobiliari presenti nel patrimonio del de cuius;"

Sulla base della documentazione prodotta, nonché presso gli archivi cartacei e meccanizzati della Ex Conservatoria, esaminate le formalità a favore e contro il soggetto ispezionato, lo scrivente rileva che i beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, UBICATA A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISTINTA AL N.C.E.U. FG. 28, MAPPALE 820, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 01, VANI 5,5, R.C. 284,05.
- **Bene N° 2** – ORTO CORTILE CON SOVRASTANTI FABBRICATI, UBICATO A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTO AL N.C.T. FG. 28, MAPPALE 4022, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 155,00.

LOTTO UNICO

TITOLARITA'

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, appartiene a:

XXXX XXXXXXXXX nato a CARBONIA (SU) il 06/07/1958 Gli

immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Piena Proprietà 1/1)

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Bene N° 1** – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, UBICATA A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISTINTA AL N.C.E.U. FG. 28, MAPPALE 820, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 01, VANI 5,5, R.C. 284,05.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1981 al 28/06/1994	XXXX XXXXXXXXX per la quota di ½ XXXX XXXXXXXXX per la quota di ½	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
		Dott. Clarkson	20/03/1991		5382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	14/04/1981	8104	6702

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1994 al 12/05/2007	XXXXXXXXXX per la quota di 2/3	SUCCESSIONE XXXX XXXX			
	XXXXXXXXXX per la quota di 2/24	Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
	XXXXXX per la quota di 2/24	Ufficio del Registro	07/11/2007	42	92
	XXXXX per la quota di 2/24	Trascrizione			
	XXXX per la quota di 2/24	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	XXXXXXX XXX per la quota di 2/24	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/05/2009	16130	11449
Dal 12/05/2007 al 18/12/2007	XXXX XXXX per la quota di 1/4	SUCCESSIONE XXXX XXXX			
	XXXXX XXXXXno per la quota di 1/4	Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
	XXXXX XXXX per la quota di 1/4	UFFICIO DEL REGISTRO	06/06/2007	62	87
	XXXXX XXXX per la quota di 1/4	Trascrizione			
	XXXXX XXXX per la quota di 1/4	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	XXXXX XXXX per la quota di 1/4	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	23/02/2009	5448	3942
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2007	XXXXXX XXXXXX per la quota di 1/1	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. Corrias Bianca	18/12/2007	26752	9533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	03/01/2008	232	154

NOTA BENE

- Con atto rogito Dott. Corrias Bianca Rep. 26752/9533 del 18/12/2007, trascrizione del 03/01/2008 registro particolare 155, risulta accettata l'eredità di XXXXX XXXXXX.
- Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di XXXXX XXXX

- **Bene N° 2** – ORTO CORTILE CON SOVRASTANTI FABBRICATI, UBICATO A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTO AL N.C.T. FG. 28, MAPPALE 4022, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 155,00.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1981	XXXXXX XXXXXX per la quota di ½ XXXXXX per XXXXX quota di ½	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
		Dott. Clarkson	20/03/1991		5382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DICAGLIARI	14/04/1981	8104	6702

NOTA BENE

- L'immobile di cui al "Bene 2" non risulta inserito nelle successioni presentate a seguito del decesso del Sig. XXXXXX XXXXX e della XXXXXXXX XX

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari con aggiornamento sino alla data del 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 03/01/2008 - Registro Particolare 62 Registro Generale 234
IPOTECA VOLONTARIA di € 170.752,00 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di € 85.376,00

DESCRIZIONE

- L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento al piano primo facente parte di un maggior fabbricato di tipo popolare di non recente costruzione, con area a cortile e locali accessori, avente unico accesso pedonale e carrabile dalla via Caput Acquas al civ. 34.
- Allo stato attuale è così composto:
- Una veranda/arrivo scala coperta da tettoia, un ingresso soggiorno, un disimpegno, una cucina, un bagno e due camere da letto.
- Completano la consistenza dell'immobile in esame, due locali di sgombero al piano terra con retrostante area a cortile, aventi accesso dal cortile fronte strada destinato, di fatto, a servire anche altra unità immobiliare al piano terra di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Detti locali, sono realizzati con muratura in blocchi di cemento e mattoni; la copertura in lastre di eternit è poggiata su travetti in ferro. Come può anche vedersi nella allegata documentazione fotografica, risultano privi di rifiniture interne ed esterne. Apparentemente destinati, il primo a garage mentre l'altro come semplice locale di sgombero.
- La copertura dell'intero fabbricato è a tetto con doppia falda e colmo centrale, realizzata con tegole

marsigliesi.

- Gli infissi interni sono in legno.
 - Mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e dotati di vetro singolo e cassonetto per l'avvolgibile; portoncino d'ingresso, realizzato con doppia anta in legno, vetro singolo e scurini anch'essi in legno.
 - Bagno completo di sanitari in vetrochina, vaso, lavabo, bidè e vasca.
 - I vecchi pavimenti sono di vario tipo, in parte in gres monocottura, o similare.
 - Rivestimenti di parete nella zona cucina e nel bagno realizzati con piastrelle di vario tipo disposte ad altezza di circa 2,00 mt..
 - Intonaci in malta cementizia del tipo rasante bianco.
 - Impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico incassato nelle murature, con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente; impianto acqua calda sanitaria con scaldino elettrico; impianto di climatizzazione costituito da una unità split con motore esterno presente solo nel vano ingresso/soggiorno.
- **Bene N° 1** – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, UBICATA A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 28, MAPPALE 820, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 01, VANI 5,5, R.C. 284,05.
 - **Bene N° 2** – ORTO CORTILE CON SOVRASTANTI FABBRICATI, UBICATO A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTO AL N.C.T. FG. 28, MAPPALE 4022, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 155,00.

CONFINI

- Confina a Ovest con l'immobile di proprietà della Sig.ra xxxxx xxxx (mapp. 820 sub. 3); a Est con il passaggio comune che costituisce anche l'accesso ai locali garage e di sgombero ed è identificato con il mapp. 4022; a Sud con la via Caput Aquas; a Nord con proprietà xxxxxxxx (mapp. 820 sub. 5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	mq. 56,84	mq. 73,82	1,00	mq. 73,82	mt. 3,05	P1
Veranda		mq. 4,40	0,30	mq. 1,32	mt. 3,05	
Loc. di sgombero	mq. 18,61	mq. 21,75	0,50	mq. 10,87		PT
Garage	mq. 19,25	mq. 21,95	0,50	mq. 10,97		PT
Area cortile		mq. 90,50	0,10	mq. 9,05		PT
Totale superficie convenzionale:				mq. 106,03		

STATO CONSERVATIVO

- **Bene N° 1** – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, UBICATA A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 28, MAPPALE 820, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 01, VANI 5,5, R.C. 284,05.
- **Bene N° 2** – ORTO CORTILE CON SOVRASTANTI FABBRICATI, UBICATO A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTO AL N.C.T. FG. 28, MAPPALE 4022, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 155,00.

Nel suo insieme l'edificio, in assunzione dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in SCADENTE stato di manutenzione.

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	X

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio ha tenuto conto dello stato dei singoli elementi presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	X	
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico	X	
Copertura	X	
Accessi, infissi, scale e parti comuni	X	
Impianto di riscaldamento centralizzato	Non presente	Non presente
Impianto di condizionamento/Split	X	
Ascensore	Non presente	Non presente

NOTA BENE:

- *I prospetti esterni del fabbricato (v. documentazione fotografica allegata) sono risultati in uno stato conservativo scadente, con evidenti lesioni sulla muratura con generici interventi di manutenzione da eseguirsi.*
- *La copertura necessita di interventi di manutenzione, in quanto i soffitti dell'appartamento mostrano evidenti tracce di umidità, dovuta certamente ad infiltrazioni d'acqua.*
- *Alla voce "split", si deve rilevare che l'unità in questione nella zona ingresso/soggiorno alla data del sopralluogo è risultato non funzionante.*

STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Nel suo insieme l'unità immobiliare oggetto di valutazione, come si evince dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in stato mediocre di manutenzione

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni				
unità immobiliare oltre 40 anni			X	

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, tiene conto dello stato dei singoli elementi, presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti		X
Pareti e soffitti	X	
Infissi esterni	X	
Infissi interni		X
Impianto elettrico	X	
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico	X	

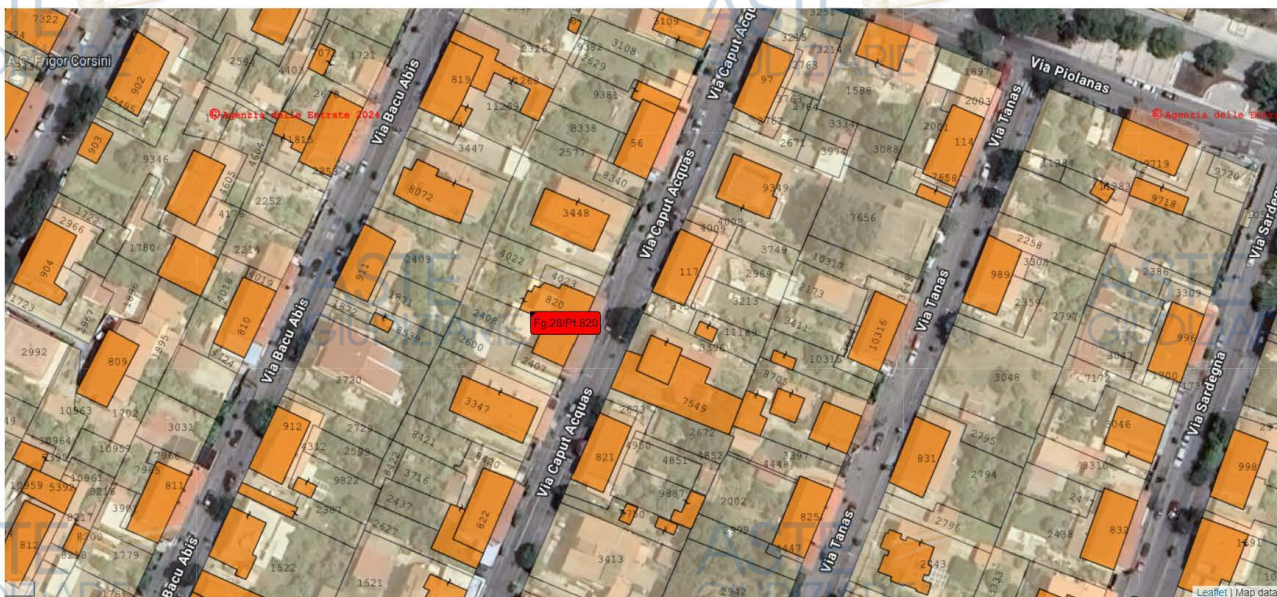
Come risulta dalla tabella sopra riportata e dalla documentazione fotografica allegata, la voce "**scadente**" è dovuta a:

"infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato e vetro semplice, non rispondenti alle normative vigenti per il risparmio energetico nonostante lo stato di manutenzione."

"Pareti e soffitti necessitano di manutenzione in relazione alla vetustà e le importanti tracce di infiltrazione presenti"

PARTI COMUNI

Sono comuni al mapp. 820 sub. 4 e 5, gli spazi di manovra e camminamenti, identificati col mapp. 4023 meglio individuabili nella mappa catastale.



DATI CATASTALI

- Bene N° 1** – Abitazione di tipo popolare

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	820	4		A4	1	5,5			1	

- Bene N° 2** – Orto Cortile con sovrastanti fabbricati

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	4022					155,00				

DITTA CATASTALE

- Bene N° 1** – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, UBICATA A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 28, MAPPALE 820, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 01, VANI 5,5, R.C. 284,05.

Correttamente intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota pari a 1/1 della piena proprietà

- Bene N° 2** – ORTO CORTILE CON SOVRASTANTI FABBRICATI, UBICATO A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTO AL N.C.T. FG. 28, MAPPALE 4022, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 155,00.

Il suddetto immobile risulta erroneamente intestato catastalmente a ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI per voltura tardiva di un atto amministrativo del 24/12/1974.

REGOLARITÀ CATASTALE

Data presentazione: 06/03/1987 - Data: 19/07/2023 - n. T298509 - Richiedente: MLNMRA89E30B354C

MODULARIO
P. 38 (art. 487)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 10 APRILE 1988, N. 482)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARBONIA Via CAPUT ACQUAS N. 34
Ditta:
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

CARBONIA - PARTITA 4213 F28/C MAPR 820 SUB. 4

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

VIA CAPUT ACQUAS

DITTA: MIRAGLIA

ORTO-CORTILE

ANGELO

PERNA

DITTA: EREN DESI

LOCALI DI SGOMBERO

LOCALI DI SGOMBERO

PASSAGGIO COMUNICAZIONE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA PROT. N° 274/15 28820/4

Compilata dal GEOM. IGNAZIO NONNIS
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CAGLIARI

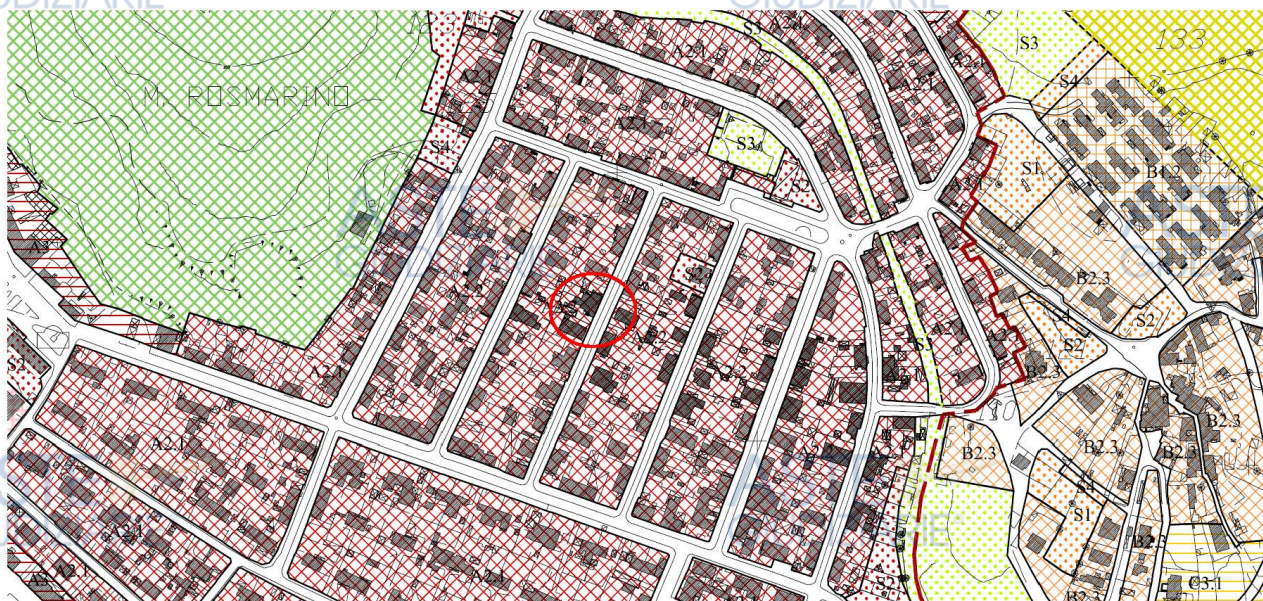
DATA
Firma: *Ignazio Nannis*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/03/1987 - Data: 19/07/2023 - n. T298509 - Richiedente: MLNMRA89E30B354C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- La planimetria catastale non corrisponde all'esatto stato dei luoghi. La distribuzione interna dell'appartamento mapp. 820 sub. 4 alla data del sopralluogo è risultata diversa per quanto concerne i vani cucina e bagno.
- Inoltre, nella planimetria del sub. 4 vengono erroneamente rappresentati i loc. di sgombero che insistono sul mapp. 4022.
- Trattandosi di due mappali differenti, si dovrà pertanto procedere alla presentazione della pratica catastale con procedura DocFa per l'accatastamento dei due locali di sgombero nel mapp. 4022 per i quali dovrà essere predisposto anche regolare tipo mappale; e un'ulteriore pratica, distinta dalla precedente sempre tramite procedura DocFa per diversa distribuzione degli spazi interni, relativa all'appartamento mapp. 820 sub. 4.

NORMATIVA URBANISTICA



Il bene oggetto di consulenza è un'abitazione di tipo popolare, ubicata a Carbonia, via Caput Aquas n° 34.

Ricade in zona 3.3 omogenea A (centro storico) – sottozona A 2.2 (alterate).

Sottozona A2.2: tessuti urbani alterati a livello edilizio e/o infrastrutture riconducibili ai dettati del comma 5 dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Art. 6 – P.U.C. DI CARBONIA

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale, paesaggistico o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Nel caso di Carbonia, la Zona “A” comprende:

1. La città di fondazione di matrice moderna e razionalista nella sua interezza;
2. Le frazioni di Cortoghiana e Bacu Abis relativamente ai nuclei di fondazione di matrice moderna e razionalista nella loro interezza;
3. Il “medau” di Sirri – testimone del modello insediativo rurale storico-tradizionale pre-razionalista.
4. La zona “A” si attua attraverso i seguenti strumenti di intervento:
 - Piani Particolareggiati attuativi di centro storico
 - Programmi Integrati dei Centri Storici (L.R. 29/98)
 - Concessioni e/o autorizzazioni edilizie

Tra i piani particolareggiati attuativi è compreso anche il “**Piano di Riqualificazione e Recupero**” da redigere ai sensi dell'art.52 N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale.

In assenza del **“Piano di Riqualificazione e Recupero”** si rimanda all'art.52, commi 1, 3, 4 e 5 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo, si rimanda all'art.4 del D.A. 20/12/1983,n. 2266/U (Decreto Floris).

Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

Il PUC nell'ambito definito “centro storico” ha come obiettivi:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico
- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
- l'individuazione di un sistema di 'regole' e di tipologie di intervento ammissibili
- la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche.

Sottozone:

Nelle Zone Territoriali Omogenee A del territorio comunale sono individuate le seguenti sottozone:

- Sottozone A1: “conservative”;
- Sottozone A2.1: “modificate riconoscibili”;

- Sottozona A2.2: “alterate”;
- Sottozona A3: “sostituite o vuote”.

Le sottozona A1 “conservative” sono complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura.

Le sottozona A2.1 “modifiche riconoscibili” sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

Le sottozona A2.2 “alterate” sono sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali storiche; che pure sussistono come manufatti singoli.

Le sottozona A3 “sostituite o vuote” sono ambiti di edilizia recente, per lo più saturi e semi-saturi, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che in ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

- PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti fondamentali per l’attuazione dei Piani Attuativi sono i seguenti:

MANUALE DEL RECUPERO

Per la gestione degli interventi sui corpi di fabbrica “originari” si utilizzerà un “Manuale del Recupero” che, sulla scorta della moderna manualistica, ricostruisca il quadro dell’edilizia storica dei nuclei di fondazione e detti regole per la riqualificazione ed il restauro delle componenti degradate o soggette a superfetazioni e modificazioni improprie.

ABACO DELLE MODIFICAZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE STORICHE

Per la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni ai corpi di fabbrica storici si utilizzerà un ABACO, vincolante, che definisca “fasce di edificabilità” e dimensioni delle addizioni ammissibili e ne precisi i limiti, anche “formali”.

PROGETTI GUIDA

I Progetti Guida per specifici isolati dei nuclei di fondazione saranno allegati che costituiranno un ausilio, a mero titolo esemplificativo, per il progetto di intervento edilizio.

CATALOGO

L’insieme delle testimonianze architettoniche della città e dei nuclei di fondazione sarà inserita in un apposito “Catalogo” di edifici definiti come “Monumenti urbani” e “edifici testimone”, a seconda che appartengano alla categoria delle attrezzature pubbliche o a quella delle tipologie residenziali. Essi dovranno essere inseriti nelle categorie del Recupero (Manutenzione e Restauro) con particolari attenzioni filologiche alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione dei valori in essi incorporati.

NUOVI FABBRICATI

Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, **l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea.**

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base dell'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carbonia e uffici dell'Istituto AREA (ex IACP), lo scrivente ha acquisito il progetto "tipo" datato 1954 che si produce in allegato.

Dal confronto tra il suddetto progetto e lo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo, si rileva sostanziale corrispondenza nella consistenza dell'appartamento al piano primo, fatta eccezione per modeste varianti interne nei vani cucina e bagno.

Nel suddetto progetto non sono invece contemplati i locali di sgombero esterni presenti al piano terra.

Per questi ultimi risulta inoltrata pratica di Condonò Edilizio n° 2309/1986. (v.allegato)

La suddetta pratica è corredata dalla semplice domanda presentata con il vecchio modello "47", una dichiarazione di atto di notorietà nel quale si evince ciò che si intendeva sanare e i pagamenti delle oblazioni.

- La pratica risulta pertanto incompleta e carente dei necessari elaborati per poter essere definita.

Al momento pertanto non risulta rilasciata Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Carbonia.

NOTA BENE

Si precisa che l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonia ha consentito di acquisire pratica edilizia 327/2008, non definita dal rilascio di Autorizzazione/Concessione e che è risultata pertanto **SOSPESA**.

- Dall'esame della suddetta pratica si rileva una previsione progettuale volta alla realizzazione di una terrazza a livello su lastrico solare copertura di un locale al piano terra del Sig. XXXXXXXX ciò in ragione di una transazione legale del 05/02/2001 tra lo stesso Sig. XXXXXXXX e la Sig.ra xxxx xxx xxxx (madre di xxxx xxxxx, sua dante causa). In ordine alla suddetta transazione è doveroso evidenziare che la stessa non risulta trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II..
- Di tale accordo, non regolarmente trascritto, cautelativamente non si tiene conto ai fini della stima, considerando peraltro che il costo per la realizzazione degli interventi necessari all'utilizzo del lastrico solare/terrazza sono equiparabili al maggior valore che l'incremento di superficie non residenziale avrebbe nel contesto dell'unità immobiliare al piano primo.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, UBICATA A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 28, MAPPALE 820, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 01, VANI 5,5, R.C. 284,05.
- **Bene N° 2** – ORTO CORTILE CON SOVRASTANTI FABBRICATI, UBICATO A CARBONIA, VIA CAPUT ACQUAS N° 34, DISINTO AL N.C.T. FG. 28, MAPPALE 4022, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 155,00.

Rilevate caratteristiche generali degli immobili oggetto di consulenza, ovvero ubicazione, tipologia del fabbricato, consistenza e stato di conservazione, al fine di procedere alla stima del loro più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato assumendo utili informazioni in ordine alla compravendita di immobili *comparabili* ricadenti nelle stesse zone in cui sono compresi quelli per i quali si chiede la stima, nonché indagini delle offerte sul mercato di immobili di non nuova costruzione, da parte di agenzie immobiliari che operano nella zona di interesse.

Lo scrivente ha inoltre tenuto conto dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché dei valori su Osservatorio Immobiliare FIAIP.

Sulla base di dette indagini ritiene di poter procedere alla stima in ragione di un valore unitario di €650,00 al mq. di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
LOTTO UNICO Bene N° 1 – Carbonia – via Caput Acquis – fg 28 mapp. 820 sub. 4 Bene N° 2 – Carbonia – Via Caput Acquis – fg. 28 mapp. 4022	106,03 mq	€ 650,00	€ 68.919,50	1/1	€ 69.000,00

Tenuto conto degli oneri e costi per pratiche edilizie e catastali e qualsiasi altro onere per il rilascio della concessione in sanatoria, lo scrivente ritiene corretto definire il più probabile valore di mercato del **LOTTO UNICO**, operando un deprezzamento sul valore sopra calcolato nella misura pari al 10%.

Per cui si avrà un valore di mercato dell'appartamento con area a cortile esterna e locali di sgombero (LOTTO UNICO), pari a **€ 62.000,00** in cifra tonda.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 19/04/2024

Il C.T.U.
Geom. Meloni Mauro

Allegati:

- ✓ Visure catastali – Planimetria Catastale
- ✓ Visure ipotecarie
- ✓ Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Richiesta di Condonio Edilizio e Pratica Edilizia 327/2008 (SOSPESA)
- ✓ Documentazione fotografica