



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3
Immobile sito in Assemini (CA), alla via Alcide De Gasperi n. 26, in un piccolo edificio pluripiano di cui occupa una porzione del 3° e ultimo piano. L'immobile, in categoria catastale A/3, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini al Foglio 25, Part. 4118, Sub 5. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale, con ampie possibilità di parcheggio e non lontano dai principali servizi. L'immobile di cui alla presente relazione di CTU è il risultato di un abuso edilizio commesso nel piano coperture dell'edificio di via De Gasperi 26 che, secondo il progetto presentato per la realizzazione di una palazzina bifamiliare e officina da ubicarsi in località Zafferanu, approvato del maggio 1974, prevedeva tre piani fuori terra con copertura a tetto. Il mancato rispetto delle quote di progetto nella realizzazione della copertura ha comportato altezze maggiori nel sottotetto, determinando una sopraelevazione abusiva con la produzione di un terzo piano mansardato. Una successiva pratica di condono edilizio, presentata in data 01/04/1986, con rilascio della relativa concessione in sanatoria in data 14/03/1996, ha legalizzato due differenti immobili nel terzo piano "mansardato", distinti catastalmente con i subalterni 5 e 6. L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq. Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose. Di fatto, la situazione rilevata dal sottoscritto CTU non corrisponde né a quella del progetto allegato alla concessione in sanatoria, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato. Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero. La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri. La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto. Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel B.U.R.A.S. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne. Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari". Si riporta di seguito una sintesi dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025. Art. 7-quater Agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari (inserito in sostituzione dall'art. 12 della L.R. 18/2025) 3. Ai fini dell'agibilità sono ammesse deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aero-illuminanti previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili: d) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975;

e) successivi alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e esistenti alla data del 24 maggio 2024. 4. La deroga relativa alle altezze minime è limitata: d) all'altezza esistente, comunque non inferiore a 2,40 m, conseguente ad un titolo edilizio legittimamente rilasciato precedentemente alla data del 24 maggio 2024, anche in sanatoria o a seguito di condono edilizio, per gli immobili di cui alla lettera e) del comma 3. 5. La deroga di cui al comma 4, nei casi di cui alle lettere c) e d) del comma 4, è limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. 6. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è ammessa nei soli casi in cui non è possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucatore o realizzarne di nuove. 8. Nei casi di edilizia abitativa la deroga è applicabile ove il progetto sia accompagnato da apposita relazione asseverata di progettista abilitato che, nel rispetto delle normative tecniche di settore, verifichi la presenza di soluzioni tecniche alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Assemini.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Assemini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	48,83 mq
Stato conservativo:	La qualità edilizia dell'immobile è molto scarsa e scadente risulta essere lo stato di manutenzione. Entrambi risentono di una edificazione abusiva eseguita senza il rispetto delle normative e delle comuni regole costruttive, nonostante una sopravvenuta concessione in sanatoria e una certa qualità iniziale delle rifiniture e dei relativi materiali utilizzati in un successivo intervento di redistribuzione interna, che ha modificato l'assetto riportato nel progetto allegato alla pratica di condono edilizio. Oltre alle carenze legate all'abitabilità, conseguenti al mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, quali: inosservanza delle altezze interne minime, mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti tra superfici finestrate e superfici interne dei vani, mancato rispetto delle dimensioni minime delle camere da letto, si sottolineano le carenze costruttive dell'involucro edilizio, completamente privo di coibentazione termica. L'immobile, infatti, attualmente destinato ad abitazione, risente della mancanza di qualsiasi tipo di coibentazione termica, che, amplificata dagli esiti di un riscaldamento invernale effettuato tramite stufa a pallets probabilmente in continuo funzionamento e da un insufficiente arieggiamento dei vani, ha causato la formazione di muffe da condensa, estese a tutte le pareti della casa, nei soffitti e nelle suppellettili. Alla mancanza di aria dovuta ai soffitti estremamente bassi, si aggiunge una eccessiva presenza di mobilio e di oggetti accatastati ovunque.		
Descrizione:	Immobile sito in Assemini (CA), alla via Alcide De Gasperi n. 26, in un piccolo edificio pluripiano di cui occupa una porzione del 3° e ultimo piano. L'immobile, in categoria catastale A/3, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini al Foglio 25, Part. 4118, Sub 5. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale, con ampie possibilità di parcheggio e non lontano dai principali servizi. L'immobile di cui alla presente relazione di CTU è il risultato di un abuso edilizio commesso nel piano coperture dell'edificio di via De Gasperi 26 che, secondo il progetto presentato per la realizzazione di una palazzina bifamiliare e officina da ubicarsi in località Zafferanu, approvato del maggio 1974, prevedeva tre piani fuori terra con copertura a tetto. Il mancato rispetto delle quote di progetto nella realizzazione della copertura ha comportato altezze maggiori nel sottotetto, determinando una sopraelevazione abusiva con la produzione di un terzo piano mansardato. Una successiva pratica di condono edilizio, presentata in data 01/04/1986, con rilascio della relativa concessione in sanatoria in data 14/03/1996, ha legalizzato due differenti immobili nel terzo piano "mansardato", distinti catastalmente con i subalterni 5 e 6. L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq. Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose. Di fatto, la situazione rilevata dal sottoscritto CTU non corrisponde né a quella del progetto allegato alla concessione in sanatoria, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato. Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero. La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri. La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto. Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel B.U.R.A.S. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne. Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia		

	<p>interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari". Si riporta di seguito una sintesi dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025. Art. 7-quater - Agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari (inserito in sostituzione dall'art. 12 della L.R. 18/2025) 3. Ai fini dell'agibilità sono ammesse deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aero-illuminanti previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili: d) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975; e) successivi alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e esistenti alla data del 24 maggio 2024. 4. La deroga relativa alle altezze minime è limitata: d) all'altezza esistente, comunque non inferiore a 2,40 m, conseguente ad un titolo edilizio legittimamente rilasciato antecedentemente alla data del 24 maggio 2024, anche in sanatoria o a seguito di condono edilizio, per gli immobili di cui alla lettera e) del comma 3. 5. La deroga di cui al comma 4, nei casi di cui alle lettere c) e d) del comma 4, è limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. 6. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è ammessa nei soli casi in cui non è possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucatore o realizzarne di nuove. 8. Nei casi di edilizia abitativa la deroga è applicabile ove il progetto sia accompagnato da apposita relazione asseverata di progettista abilitato che, nel rispetto delle normative tecniche di settore, verifichi la presenza di soluzioni tecniche alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato esecutata e dal figlio minorenni. comproprietaria del medesimo immobile ed

