

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Gaetano SAVONA

Curatore Fallimentare - Dott.ssa Alessia GUERZONI

CONSULENZA TECNICA N. 8

STIMA IMMOBILIARE

Villino unifamiliare sito in Assemini (CA), via Sacco n. 38

RELAZIONE



Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
cellulare 3351449755

davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	4
2	OPERAZIONI PERITALI	5
3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
	Identificazione e localizzazione.....	6
	Descrizione della zona	6
	Area esterna.....	6
	Distribuzione interna – Superfici e Altezze interne	8
	Dati Planivolumetrici	8
	Rapporti aeroilluminanti	9
	Struttura	10
	Finiture	10
	Impianti e dotazioni.....	12
	Stato d'uso e manutenzione	13
	Possesso.....	13
4	IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIA CATASTALE... 14	14
	Identificazione e intestazione catastale.....	14
	Planimetria catastale	18
	Osservazioni.....	19
5	PROVENIENZA E GRAVAMI.....	21
	5.1 PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO.....	21
	5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	23
	Riepilogo formalità pregiudizievoli	24
6	LICEITÀ EDILIZIA.....	25
	6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	25
	Titoli edilizi – Agibilità	25
	Strumenti urbanistici	25
	6.2 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO RILEVATO	26
	Difformità riscontrate	26
	Natura delle Difformità riscontrate	29
	6.3 SANATORIA / REGOLARIZZAZIONE - AGIBILITA'.....	29
	Ipotesi di sanatoria	29
	Superfici immobile regolarizzato/sanato	34
	Osservazioni e considerazioni	35
7	STIMA.....	36
	7.1 CRITERI DI STIMA.....	36

7.2 SUPERFICIE COMMERCIALE	37
7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARI	37
Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - <i>Ville e villini</i>	37
- - <i>Ville e villini</i>	37
FIAIP	37
Comparabili	38
7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI	38
7.5 STIMA	38

*

1 PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, nato a Cagliari il 30.09.1962, C.F. CPRDDM62P30B354S, con studio in Cagliari, via Costantinopoli n. 31, con dispositivo del 08.04.2020 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Nicola CASCHILI, è stato designato consulente tecnico nel **Fallimento n° 99/2017 – -**

-, per ausiliare la procedura nella valutazione del patrimonio immobiliare, come richiesto dall'Ill.ma Curatrice Dott.ssa Alessia GUERZONI.

Dopo aver acquisito dalla curatela gli elementi documentali propedeutici all'individuazione dei beni immobili in capo alla procedura, presso l'Agenzia delle Entrate (*Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catasto*) sono state espletate le attività finalizzate ad individuare il complessivo compendio immobiliare residuo e, per ciascun immobile, la provenienza e l'identificazione catastale.

Successivamente, per valutare la liceità edilizia degli immobili facenti parte del *Catasto Fabbricati*, sono state espletate le attività di accesso agli atti presso i relativi comuni, acquisendo quanto giacente in relazione ai titoli edilizi. Per gli immobili facenti parte del *Catasto Terreni* sono stati richiesti, invece, i certificati di destinazione urbanistica.

Sono stati effettuati sopralluoghi in ciascun immobile, rilevandone la planivolumetria attuale, la qualità e la tipologia fisica e costruttiva, la dotazione di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, il possesso ed ogni altro elemento utile alla stima.

In considerazione della consistenza del patrimonio immobiliare, distribuito in quattro differenti comuni (uno dei quali facente parte della regione Friuli-Venezia Giulia), nell'intento di consentire alla Curatela l'inizio delle attività di vendita, si è concordato di predisporre distinte relazioni di stima relative ad immobili facenti parte dello stesso maggiore fabbricato/complesso o ricadenti nello stesso comune o costituenti fondi contigui e omogenei quanto ai terreni.

La presente **Consulenza Tecnica n° 8** riguarda la valutazione del seguente immobile: **villino unifamiliare sito in Assemini (CA), via Sacco n. 38, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 1280.**

In data 07.02.2024 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile cui hanno partecipato il mio collaboratore - e l'ing. -, figlia del Sig.

- attuale possessore e custode del bene. Si è proceduto

al rilievo planivolumetrico (**All. 1**) e fotografico (**All. 2**) della villino ed alla rilevazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive, della dotazione impiantistica, dello stato manutentivo, oltreché dello stato al contorno.

Tramite il portale *Sister*, è stata effettuata un'ispezione nominativa presso l'Agenzia delle Entrate – *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, estraendo l'elenco delle formalità, acquisendo le note di trascrizione e laddove disponibili gli atti relativi all'immobile e le note di iscrizione/trascrizione pregiudizievoli (**All. 3**).

Presso l'Agenzia delle Entrate – *Servizi Catastali*, sempre tramite il portale *Sister*, sono state acquisite le visure catastali storiche (**All. 4**), la planimetria catastale (**All. 5.1**) e l'estratto di mappa (**All. 5.2**).

Presso il Comune di Assemini, è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti e successivamente acquisita, con accesso in presenza presso i detti uffici, copia semplice della documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati sull'immobile oggetto della presente relazione (**All. 6**).

Sono state poi acquisite/estratte le documentazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Assemini relative al lotto di terreno sul quale insiste l'immobile (**All. 7**).

Si è poi proceduto alla comparazione tra lo stato attuale rilevato e la planimetria catastale (**All. 5.3**) e tra lo stato attuale rilevato e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (**All. 8.2**), valutando conseguentemente lo stato di conformità catastale e di liceità edilizia, quest'ultimo in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Sulla scorta degli esiti delle dette comparazioni sono state individuate le attività da svolgere per la sanatoria/regolarizzazione edilizia/urbanistica dell'unità immobiliare, e valutati i relativi costi (materiali, oneri professionali, oneri amministrativi, sanzioni, diritti di segreteria, ecc.) compresi quelli per acquisire l'agibilità (accatastamento, Di.Co., Di.Ri., APE, ecc.). L'ipotesi di sanatoria è progettualmente rappresentata in **All. 8.3**.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari, espressi dall'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio Immobiliare* (per le variazioni di mercato), dal sito -, quelli espressi dall'associazione degli agenti immobiliari (F.I.A.I.P.) e quelli relativi ad atti di compravendita di immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima (c.d. *comparabili*). Le documentazioni relative all'indagine di mercato sono riprodotte nell'**All. 9**.

3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(planimetrie di rilievo in **All. 1** e rilievi fotografici in **All. 2**)

Identificazione e localizzazione

L'immobile, tipologia **villino unifamiliare**, è sito in Assemini (CA), via Sacco n. 38.

Il Comune di Assemini, con oltre 25.000 abitanti, è uno dei maggiori centri del Campidano e dista circa 18 km da Cagliari.

Per raggiungere l'unità immobiliare, partendo dal municipio di Cagliari, in via Roma, percorso il viale La Playa ci si immette nella SS130 da percorrere per circa 9+700 km fino al primo bivio di ingresso per Assemini dove si svolta a sinistra inserendosi nella via Sardegna. Percorsa interamente tale via si giunge ad un ampio slargo con rotatoria nella quale ci si deve immettere nel Corso America (quarta uscita della rotatoria). Percorsa tale strada per circa 600 metri si giunge ad una biforcazione alla cui sinistra ci si immette nella via Sacco dove, dopo circa 270 metri, si giunge al villino visibile sulla sinistra rispetto al senso di marcia.

In **All. 2.1** si producono una serie di foto aeree estratte dal sito *Google Earth* e sovrascritte dallo scrivente per meglio individuare sul territorio l'unità immobiliare.

Descrizione della zona

La via Sacco fa parte di un quartiere residenziale localizzato nella semiperiferia di Assemini, caratterizzato da edilizia semi-intensiva, distinta tra villini unifamiliari e a schiera e da palazzine con caratteristiche costruttive civili – economiche.

Tra la via Sacco e la SS130 sono presenti diverse aree di terreno libere ed ancora inedificate.

I villini sono distribuiti su due o tre livelli fuori terra, mentre le palazzine sono contenute entro cinque livelli di piano fuori terra.

La zona è completa delle urbanizzazioni primarie.

Nel vicino Corso Asia e nella vicina Via Carmine sono presenti esercizi commerciali, sportelli bancari, chiese, scuole, ecc., mentre nella zona a Nord Est sono presenti impianti sportivi.

Area esterna

Il villino è stato edificato all'interno di un lotto di forma trapezia, di superficie 447,87 mq (base minore 26,60 m, base maggiore 27,35 m, altezza 16,60 m, lato obliquo in aderenza alla via Sacco).

Tale area esterna è distinta in una parte pavimentata comprensiva di una rampa (163,77 mq) ed una parte sistemata a giardino (110,69 mq).

I confini catastali (vedi estratto di mappa in **All. 5.2**), sono i seguenti:

- a Nord Est con la via Sacco
- a Sud Est con il mappale 525 (edificato)
- a sud Ovest con il mappale 856 (area prospettante il Corso Asia)
- a Nord Ovest con il mappale 918, edificato in parziale aderenza al corpo di fabbrica del villino

Il confine sulla via Sacco è materializzato con un muretto in blocchetti cementizi, intonacato e tinteggiato su ambo i lati, sormontato da elementi prefabbricati in calcestruzzo. Su tale recinzione muraria sono presenti; un ingresso pedonale (civico n. 38) costituito da un cancelletto in ferro verniciato, ad un'anta girevole, con parte bassa cieca e parte superiore a maglie larghe, con apertura elettrificata; un cancello carrabile (civico n. 38A) in ferro verniciato di fattura del tutto simile al cancelletto pedonale, ad un'anta scorrevole con apertura motorizzata. A lato del cancelletto pedonale è presente un citofono.

I confini Sud Est e Sud Ovest e la parte libera del lato Nord Ovest, sono materializzati con muratura di blocchetti (altezza 2,00/2,20 m) intonacata e tinteggiata, sormontata sul coronamento da copertina cementizia.

Parte del confine sul lato Nord Ovest è costituito dal paramento murario del villino oggetto di stima, intonacato ma non tinteggiato, mentre la restante parte è costituita dall'aderenza tra i corpi di fabbrica dei mappali 918 e 1280 e, per la parte finale in corrispondenza del confine sulla via Sacco, da un muretto in blocchetti cementizi, intonacato e tinteggiato.

L'area esterna che contorna il corpo di fabbrica è in parte pavimentata con piastrelloni cementizi di forma rettangolare, posati in diagonale con fasce di coronamento sui bordi e in parte sistemata a giardino, con alberi e piante ornamentali, inseriti in aiuole con cordoli cementizi. Nell'area giardino è presente un impianto di distribuzione idrica in polietilene, distribuito sull'intero sviluppo dell'area, con diversi punti di presa e con due fontane ornamentali. È presente un impianto di illuminazione da esterni con globi in policarbonato su piantane basse (h 100 cm).

In aderenza al muro di confine Sud Est è presente un forno a legna.

La parte posteriore dell'area giardino è limitata da due muri di sostegno in conglomerato cementizio armato, funzionali al contenimento delle terre per un'ampia rampa carrabile che consente l'accesso al piano seminterrato. Alla base della rampa è presente un pozzetto di raccolta delle acque meteoriche, collegato ad un sistema di rilancio tramite pompa idraulica. Le finiture di tali muri di sostegno sono simili ai muri di confine (intonaco, tinteggiatura, copertina cementizia sul coronamento).

In **All. 2.2** la rappresentazione fotografica degli esterni.

Distribuzione interna – Superfici e Altezze interne

Con riferimento alle planimetrie di rilievo in **All. 1**, il villino è distribuito su tre livelli di piano, di cui uno seminterrato, emergente 0,90 m dal piano di campagna e due fuori terra. I tre livelli di piano sono collegati internamente da una scala a rampe circolari.

Il **piano seminterrato** è composto da *Garage/Deposito* (66,31 mq), *Bagno* (4,64 mq) direttamente accessibile dal *Garage/Deposito*, *Soggiorno* (42,37 mq) con angolo cottura (piano a induzione, cappa e lavello) e un caminetto, *Disimpegno* (1,90 mq) alla base della rampa di scale. All'esterno è presente la rampa carrabile (39,02 mq).

L'altezza interna è di 2,45 m. Foto degli interni in **All. 2.3**.

Il **piano terra** è composto da *Soggiorno* (35,49 mq), *Cucina* (26,00 mq), *Studio* (15,47 mq), *Bagno* (8,17 mq). Sono poi presenti una *Veranda (1)* sul fronte anteriore (18,60 mq) accessibile dal *Soggiorno* e collegata all'area esterna tramite una scala in muratura a geometria circolare, che consente l'accesso all'immobile; un'altra *Veranda (2)* sul fronte posteriore (15,55 mq) accessibile dallo *Studio*.

L'altezza interna è di 2,80 m ad eccezione di un settore controsoffittato del *Soggiorno*, funzionale all'alloggiamento dell'unità interna di un impianto di termocondizionamento, nel quale è 2,45 m. Foto degli interni in **All. 2.4**.

Il **piano primo** è composto da *Camera 1* (19,29 mq), *Camera 2* (10,44 mq) con annesso *Balcone 1* (1,90 mq), *Camera 3* (12,95 mq) con annesso *Balcone 2* (0,67 mq), *Camera 4* (13,73 mq) con annesso *Balcone 2* (0,67 mq), *Bagno 1* (8,13 mq), *Bagno 2* (5,05 mq), *Disimpegno* (8,76 mq).

L'altezza interna, in conseguenza dell'inclinazione delle falde della copertura, varia come di seguito esposto:

Camera 1 minima 2,70 m massima 3,30 m

Camera 2 minima 2,86 m massima 3,42 m

Camera 3 minima 2,97 m massima 3,66 m

Camera 4 minima 2,97 m massima 3,40 m

Bagno 1 minima 2,78 m massima 3,60 m

Bagno 2 minima 2,70 m massima 2,95 m

Disimpegno 2,49 m (controsoffittato)

Dati Planivolumetrici**Superfici nette** (escluso corpo scala)

Superficie piano seminterrato	mq	115,22
Superficie piano terra	mq	85,13
Superficie piano primo	mq	78,35
Superficie unità immobiliare	mq	278,70

Superficie piano terra - verande

mq 34,15

Superficie piano primo - balconi

mq 3,24

Superfici lorde (incluso corpo scala)

Superficie piano seminterrato

mq 132,51

Superficie piano terra

mq 105,49

Superficie piano primo

mq 98,15

Superficie unità immobiliare

mq 336,15

Area esterna

Superficie lotto

mq 447,87

Superficie pavimentata

mq 163,77

Superficie giardino

mq 110,69

Volume urbanistico (vedi calcolo All. 1)

Volume piano seminterrato

mq 119,26

Volume piano terra

mq 321,75

Volume piano primo

mq 300,65

Volume unità immobiliare

mq 741,66

Rapporti aeroilluminanti

Gli infissi esterni hanno le seguenti dimensioni e superfici aeroilluminanti (SAI) da rapportarsi per ciascun vano nella misura di 1/8 della superficie netta (vedi D.M. Sanità 05.07.1975):

Piano terraSoggiorno - SAI necessaria = $35,49/8 = 4,44$ mqporta-finestra $1,00 \times 2,30 = 2,30$ mqfinestre $2 \times 1,20 \times 1,40 = 3,36$ mqtotale SAI esistente $5,66$ mq $> 4,44$ mq sufficienteCucina - SAI necessaria = $26,00/8 = 3,25$ mqfinestra 1 $0,97 \times 1,41 = 1,37$ mqfinestra 2 $1,46 \times 1,43 = 2,09$ mqtotale SAI esistente $3,46$ mq $> 3,25$ mq sufficienteStudio - SAI necessaria = $15,47/8 = 1,93$ mqfinestra SAI esistente $0,98 \times 2,32 = 2,27$ mq $> 1,93$ mq sufficienteBagno - SAI necessaria = $8,17/8 = 1,02$ mqfinestra SAI esistente $0,98 \times 2,31 = 2,26$ mq $> 1,02$ mq sufficientePiano primoCamera 1 - SAI necessaria = $19,29/8 = 2,41$ mqfinestra SAI esistente $1,46 \times 1,44 = 2,10$ mq $< 2,41$ mq non sufficiente

Camera 2 - SAI necessaria = $10,44/8 = 1,31$ mq

finestra SAI esistente $0,99 \times 2,3 = 2,31$ mq > 1,31 mq sufficiente

Camera 3 - SAI necessaria = $12,95/8 = 1,62$ mq

finestra SAI esistente $1,06 \times 2,32 = 2,46$ mq > 1,62 mq sufficiente

Camera 4 - SAI necessaria = $13,73/8 = 1,72$ mq

finestra SAI esistente $1,07 \times 2,32 = 2,48$ mq > 1,72 mq sufficiente

Bagno 1 - SAI necessaria = $8,13/8 = 1,02$ mq

finestra SAI esistente $0,98 \times 1,43 = 1,40$ mq > 1,02 mq sufficiente

Bagno 2 - SAI necessaria = $5,05/8 = 0,63$ mq

finestra SAI esistente $0,75 \times 1,47 = 1,10$ mq > 0,63 mq sufficiente

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante mista in conglomerato cementizio armato (pilastri e travi) e muratura laterizia (spessore 25 cm).

Per quanto possibile accertare le fondazioni sono costituite da una platea e da irrigidimenti puntuali in corrispondenza dei pilastri con armature di collegamento tipo *trave rovescia*.

I solai sono in latero cemento spessore 25 cm. La copertura, anch'essa in latero cemento, è distribuita su quattro falde inclinate di pendenza inferiore al 35%, superiormente rifinite con manto in tegole laterizie.

I tramezzi sono in laterizio intonacato (spessore finito 10 cm).

Finiture

Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia rifinita a fratazzo fine e tinteggiate con pittura per esterni.

Piano seminterrato

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati con finitura a fratazzo fine e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione è del tipo passante, in gres porcellanato in due tonalità, posato in diagonale, con battiscopa in gres.

Le stesse piastrelle sono state utilizzate per il rivestimento dell'angolo cottura e del **Bagno**, questo ad altezza 2,40 m.

I serramenti interni sono in legno tamburato a pannellatura liscia ed anta girevole, maniglie commerciali.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in ferro verniciato con vetro retinato e da un portone carrabile in ferro verniciato con sovraquadro in vetro retinato, ad apertura scorrevole motorizzata.

Nel bagno sono presenti lavabo a colonna, bidet e WC con cassetta incassata, tutti in vetrochina e con rubinetteria commerciale.

Piano terra

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati con finitura a fratazzo fine e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione è del tipo passante, in gres porcellanato, posato parte dritto e parte diagonale, con inserti e riquadri decorativi. I battiscopa sono in gres.

I rivestimenti della zona cottura della *Cucina* e nel *Bagno* sono in gres smaltato posato dritto, altezza 2,40 m.

I serramenti interni sono ad anta girevole, in legno laccato con riquadri pantografati ad eccezione della *Cucina* dove la porta ha riquadri vetrati all'inglese su cornice in legno. La maniglieria è di serie.

Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio verniciato, con vetrocamera, alcuni con riquadri all'inglese, tutti dotati di avvolgibili entro cassonetto interno e dotati di zanzariere. Il portoncino di ingresso è in legno pannellato cieco con chiusura di sicurezza.

Nel bagno sono presenti lavabo incassato su mobiletto e top, bidet e WC con cassetta incassata, doccia semicircolare, tutti in vetrochina e con rubinetteria commerciale. Il piatto doccia è dotato di box in policarbonato ad anta scorrevole. Nel *Balcone* è presente un lavello in vetrochina.

Una parte del vano *Soggiorno* è controsoffittata in cartongesso rasato e tinteggiato, con vele funzionali alle bocchette dell'impianto di termocondizionamento.

Le due verande sono pavimentate in gres smaltato posato dritto. I parapetti sono in muratura intonacata e tinteggiata, senza finitura protettiva del coronamento, con battiscopa in gres. In entrambe sono presenti *applique* a parete a garantire l'illuminazione e su quella posteriore è installata la sirena dell'impianto di allarme.

La scala interna, di pregio architettonico, è a geometria circolare, larghezza 100 cm ed è rivestita in pietra naturale sia nelle alzate, sia nelle pedate. Il parapetto è ad elementi verticali di legno lavorato, con corrimano sagomato.

Piano primo

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati con finitura a fratazzo fine e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione è del tipo passante, in gres porcellanato, posato dritto e con battiscopa in gres. Nei due bagni la pavimentazione è parzialmente rialzata per consentire l'alloggiamento degli scarichi.

I rivestimenti dei due bagni sono in gres smaltato, posato dritto, altezza 2,40 m. Nel *Bagno 1* con riquadri a decoro.

I serramenti interni sono ad anta girevole, in legno laccato con riquadri pantografati, maniglie di serie.

Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio verniciato, con vetrocamera, alcuni con riquadri all'inglese, tutti dotati di avvolgibili entro cassonetto interno e dotati di zanzariere.

Nel *Bagno 1* sono presenti lavabo incassato su mobiletto e top, bidet e WC con cassetta incassata, tutti in vetrochina con rubinetteria commerciale. È presente una vasca idromassaggio in acrilico, a sezione circolare. Nel *Bagno 2* sono presenti lavabo incassato su mobiletto e top, bidet e WC con cassetta incassata, piatto doccia, tutti in vetrochina con rubinetteria commerciale. Il piatto doccia è dotato di box in polycarbonato a doppia antina.

Il vano *Disimpegno* prossimo al corpo scala è controsoffittato in cartongesso (rasato e tinteggiato) con velette funzionali alle bocchette dell'impianto di termocondizionamento.

I tre balconi sono pavimentati in gres smaltato posato diritto. I parapetti sono in muratura intonacata e tinteggiata, con copertina laterizia protettiva sul coronamento.

La scala interna termina con un'ampia mensola in pietra naturale ed una balaustra in legno lavorato ad elementi verticali e corrimano sagomato.

Impianti e dotazioni

Piano seminterrato

Sono presenti:

- impianto idrico e fognario con tubazioni sottotraccia (centralina nel *Bagno*) ed evacuazione con pompa di sentina su collettore collegato alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro dedicato differenziato per utenze; è presente un interruttore magnetotermico-differenziale
- impianto di illuminazione con corpi illuminanti in polycarbonato e lampade al neon;
- gruppo elettrogeno a gasolio con quadro di comando e controllo
- impianto di allarme a sensori volumetrici

Piano terra

Sono presenti:

- impianto idrico e fognario con tubazioni sottotraccia (centraline in *Cucina* e nel *Bagno*) collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro installato a destra della parete prossima al portoncino di ingresso, che gestisce anche il piano superiore; le linee sono distinte per utenze ed è presente un interruttore magnetotermico-differenziale;

- impianto di termocondizionamento a pompa di calore con unità esterne e unità interne entro controsoffitto con bocchette di diffusione in corrispondenza degli ingressi dei vani;
- stufa a pellet con canna fumaria in ferro zincato;
- impianto a gas per produzione di acqua calda, con caldaia installata nel balcone posteriore;
- impianto televisivo con parabola installata nella *Veranda 2*;
- impianto di allarme a sensori volumetrici

Nella *Cucina* è presente un caminetto a legna, realizzato ad angolo, a sezione circolare, con rivestimento interno in mattoni refrattari, con doppia mensola in legno.

Piano primo

Sono presenti:

- impianto idrico e fognario con tubazioni sottotraccia (centraline in entrambi i bagni) collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico e di illuminazione (quadro installato al piano terra);
- impianto di termocondizionamento a pompa di calore con unità esterne e unità interne entro controsoffitto e bocchette di diffusione in corrispondenza degli ingressi dei vani;
- impianto televisivo;
- impianto di allarme a sensori volumetrici

Per tutti gli impianti succitati, realizzati dopo il 1994, dunque in vigore della Legge 46/1990, non sono state rinvenute le *Dichiarazioni di conformità* (Di.Co.).

Nel riguardi della previsione dell'acquisizione dell'agibilità sarà necessario acquisire le *Dichiarazioni di rispondenza* (Di.Ri.) da parte di installatori qualificati, con eventuali integrazioni e adeguamenti normativi, nel rispetto dell'attuale normativa sugli impianti (D.M. 37/2008).

Stato d'uso e manutenzione

Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo.

Si segnalano unicamente all'esterno tracce di risalita capillare con degrado delle tinteggiature e degli intonaci delle pareti, derivanti dalla normale vetustà.

Possesso

Il villino è in possesso del Sig. - e della moglie Sig.ra

-

4 IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIA CATASTALE

(visure catastali - **All. 4** / planimetria catastale ed estratto di mappa - **All. 5**)

Identificazione e intestazione catastale

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Fabbricati (visura **All. 4.1**) del Comune di Assemini:

foglio	32
particella	1280
categoria	A/2
classe	7
consistenza	10,5 vani
superficie	296 mq, escluse aree scoperte 265 mq
rendita catastale	€ 759,19
indirizzo	Via SACCO n. 38 piano S1-T-1
intestati	- nata a - - -, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con - -nato a - - -, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con - -

Mappale terreno correlato: Foglio 32 - Particella 1280

L'attuale identificazione deriva da *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

Dagli accertamenti ipocatastali emerge che l'immobile è stato edificato sull'area originariamente distinta nel Catasto Terreni composta dai terreni identificati al foglio 32 particella **223/c** poi rinominata **506** di mq 296 e particella **359/a** poi rinominata **359** di mq 148. Dette particelle sono state poi fuse a costituire l'attuale **particella 1280**, di mq 444.

Lo storico catastale di tali particelle e del fabbricato su di esse edificato è di seguito illustrato.

terreno particella 223/c, poi rinominata 506 (visura All. 4.2)

A far data dall'impianto meccanografico del 14.05.1985 la particella 223 era individuata nel Catasto Terreni del Comune di Assemini con i seguenti dati di identificazione e intestazione:

foglio	32
particella	223

qualità vigneto
classe 2
superficie ha 00.07.90 (790 mq)
reddito dominicale L. 11.850 – agrario L. 7.110
intestati -fu - - diritto reale:
Comproprietario fino al 24/03/1983
- - diritto reale: Comproprietario
fino al 24/03/1983

Con *FRAZIONAMENTO del 13/07/1982 Pratica n. 329730 in atti dal 31/08/2001 (n.*

-) detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” particella 223 con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie ha 00.07.40 (740 mq)
reddito dominicale L. 11.100 – agrario L. 6.660

Invariati gli altri dati e gli intestati.

Con *VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/02/1983 Pratica n. 329766 in atti dal 31/08/2001 (n.*

-) vengono variati superficie e reddito:

superficie ha 00.07.36 (736 mq)
reddito dominicale L. 11.040 – agrario L. 6.624

Invariati gli altri dati e gli intestati.

Con *FRAZIONAMENTO del 14/02/1983 Pratica n. 329767 in atti dal 31/08/2001 (n.*

-) detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la particella **223/c poi rinominata 506**, con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie ha 00.02.96 (296 mq)
reddito dominicale Euro 2,29 L. 4.440 – agrario Euro 1,38 L. 2.664

Invariati gli altri dati e gli intestati.

Con *Atto del 24/03/1983 Pubblico ufficiale G MARIELLI Sede PULA (CA) Repertorio n. 4683*

DONAZIONE Voltura n. - - Pratica n. 329774 in atti dal 31/08/2001, detta
particella viene intestata a - nato ad - - codice

fiscale - - diritto reale: Proprietà 1000/1000 fino al 20/02/1993

Con *Atto del 20/02/1993 Pubblico ufficiale CONTU Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n.*

- - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 1724 registrato in data 12/03/1993 -

COMPRAVENDITA Voltura n. -- Pratica n. 285426 in atti dal 30/05/2003, detta

particella viene intestata a - - - diritto reale:

Proprietà 1/2 fino al 03/03/2011 in regime di comunione dei beni fino al 03/03/2011 e a - - - diritto reale: **Proprietà 1/2** in regime di comunione dei beni fino al 03/03/2011.

Con *Tipo Mappale del 03/03/2011 Pratica n. - in atti dal 03/03/2011 presentato il 02/03/2011 (n. -)*, detta particella viene soppressa e unita al foglio 32 particella 1280. La visura riporta, inoltre, la seguente riserva: “5 - *Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di inidoneità del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio*”.

Con *Tipo Mappale del 03/03/2011 Pratica n. - in atti dal 03/03/2011 presentato il 02/03/2011 (n. -)*, dalla fusione delle particelle 506 di are 02.96 e 1280 di are

01.48 nasce la “**nuova**” **Particella 1280** con le seguenti superficie e qualità:

superficie ha 00.04.44 (444 mq)

Qualità Ente Urbano

*

terreno particella 359/a, poi rinominata 359 (visura **All. 4.3**)

A far data dall'impianto meccanografico del 14.05.1985 la particella 223 era individuata nel Catasto Terreni del Comune di Assemini con i seguenti dati di identificazione e intestazione:

foglio 32

particella 359

qualità vigneto

classe 2

superficie ha 00.07.75 (775 mq)

reddito dominicale Euro 6,00 L. 11.625 – agrario Euro 3,60 L. 6.975

intestati - - diritto reale:

Comproprietario fino al 24/03/1983

- - diritto reale: Comproprietario

fino al 24/03/1983

Con *FRAZIONAMENTO del 13/07/1982 Pratica n. - in atti dal 29/03/2004 (n.*

-) detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” particella 359 con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie ha 00.07.10 (710 mq)

reddito dominicale Euro 5,50– agrario Euro 3,30

Invariati gli altri dati e gli intestati.

La visura riporta, inoltre, la seguente annotazione: “*di immobile: migliore precisazione di superficie*”.

Con *FRAZIONAMENTO del 14/02/1983 Pratica n. - in atti dal 29/03/2004 (n. -)* detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” particella 359 con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	ha 00.01.48 (148 mq)
reddito	dominicale Euro 1,15 – agrario Euro 0,69

Invariati gli altri dati e gli intestati.

La visura riporta, inoltre, la seguente annotazione: “- ex 359/A - SR”.

Con *Atto del 24/03/1983 Pubblico ufficiale G MARIELLI Sede PULA (CA) Repertorio n. 4680 Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 5462 registrato in data 24/03/1983 - Voltura n. - - Pratica n. - in atti dal 18/02/2003*, detta particella viene intestata a
- - - diritto reale: Proprietà 1000/1000 fino al
20/02/1993

Con *Atto del 20/02/1993 Pubblico ufficiale CONTU Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 320648 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. - registrato in data 12/03/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. - - Pratica n. 285426 in atti dal 30/05/2003*, detta particella viene intestata a - - - diritto reale:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 03/03/2011 fino al 03/03/2011 e a
-- diritto reale: **Proprietà 1/2** in regime
di comunione dei beni fino al 03/03/2011.

Con *Tipo Mappale del 03/03/2011 Pratica n. - in atti dal 03/03/2011 presentato il 02/03/2011 (n. -)*, la qualità della particella viene variata in “Ente Urbano”.

Con *Tipo Mappale del 03/03/2011 Pratica n. CA0104042 in atti dal 03/03/2011 presentato il 02/03/2011 (n. -)*, detta particella viene fusa con la particella 506 di are 02.96, dando luogo alla “**nuova**” **Particella 1280** con le seguenti superficie e qualità:

superficie	ha 00.04.44 (444 mq)
Qualità	Ente Urbano

La visura riporta, inoltre, la seguente annotazione: “*di immobile: comprende il FG. 32 N. 506*”. Mappale fabbricati correlati: Foglio 32 - Particella 1280”

*

fabbricato particella 1280 (visura All. 4.1)

Con *Costituzione del 14/03/2011 Pratica n. CA0123477 in atti dal 14/03/2011 Costituzione* (n. -), nel Catasto Fabbricati del Comune di Assemini viene censito il fabbricato in esame, con i seguenti dati di identificazione e intestazione:

foglio	32
particella	1280
categoria	A/2
classe	7
consistenza	10,5 vani
rendita catastale	€ 759,19
indirizzo	Via SACCO n. 38 piano S1-T-1
intestati	- - proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni e - - - - proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni

Con *Variazione nel classamento del 14/03/2012 Pratica n. -in atti dal 14/03/2012 variazione di classamento* (n. -) non vengono variati i dati di cassamento sopra riportati, ma vengono però riportati i seguenti mappali terreni correlati:

Foglio 32 - Particella 1280.

La visura riporta, inoltre, la seguente annotazione: "*classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)*"

Con *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*, vengono inseriti i dati di superficie, dando luogo alla visura come all'attualità,

*

Planimetria catastale

La planimetria catastale (**All. 5.1**) è stata introdotta in data 14.03.2011 a firma del geom. Giampiero MOSTALLINO.

L'immobile si sviluppa su un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo, oltre ad un cortile di esclusiva pertinenza.

Il cortile è accessibile dalla via Sacco tramite un cancelletto pedonale (NB - attuale civico 38) e un cancello carrabile (NB - attuale civico 38/a). Sul cortile insistono scala a chiocciola a geometria circolare per l'accesso al piano terra e una rampa carrabile per l'accesso al piano seminterrato.

Il **piano seminterrato** è rappresentato costituito da un *Garage, Bagno e Cantina* oltre ad una scala interna di collegamento col piano terra. L'altezza interna è indicata in 2,45 m.

Il **piano terra** è rappresentato costituito da *Soggiorno, Disimpegno, Cucina con angolo cottura, Bagno, Studio*, una *veranda* sul prospetto anteriore ed una sul prospetto posteriore oltre ad una scala interna di collegamento coi piani seminterrato e primo. L'altezza interna è indicata in 2,75 m.

Il **piano primo** è rappresentato costituito da *Disimpegno*, quattro *Camere, Bagno, Ripostiglio*, tre *Balconi* (due sul prospetto anteriore e uno su quello posteriore). L'altezza interna è indicata variabile: Camere da letto lato Nord Est 2,99 m / 3,73 m; Camera da letto e Ripostiglio lato Sud Est 2,70 m / 3,66 m; Camera da letto e Bagno lato Sud Ovest 2,70 m / 3,54 m; Disimpegno lato Nord Ovest 3,54-3,73 m / 3,66 m.

*

Osservazioni

Nella **visura catastale** si rilevano delle incongruenze:

- la categoria catastale è la A/7 (abitazioni in villini) e non la A/2 (abitazioni civili)
- come da seguente calcolo la superficie catastale, determinata con i criteri disposti dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 è pari a **mq 293** - escluse aree scoperte **270 mq** e non 296 mq - escluse aree scoperte 265 mq come indicato nella visura:

Superficie catastale, determinata con i criteri disposti dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138					
a	vani principali e accessori diretti al netto del vano scala piano terra primo piano vano scala (da considerare solo una volta) TOTALE	con vano scala 105,49 98,15	vano scala 5,89 5,89	senza vano scala 99,60 92,26 5,89 197,75	coefficiente 1 sup di calcolo 197,75
b	vani accessori a servizio indiretto seminterrato	con vano scala 132,51	vano scala 5,89	senza vano scala 126,62	coefficiente 0,5 63,31
c	balconi, terrazze e simili comunicanti piano terra veranda 1 piano terra veranda 2 primo piano balcone 1 primo piano balcone 2 totale fino a 25 mq eccedente i 25 mq	superficie 20,92 17,74 0,90 0,90 40,46 25,00 15,46			coefficiente 0,3 0,1 sup di calcolo 7,50 1,55
d	area scoperta di pertinenza esclusiva superficie totale fino a superficie a) eccedente la superficie a)	superficie 342,29 197,75 144,54			coefficiente 0,10 0,02 sup di calcolo 19,78 2,89

totale aree scoperte	22,67	
superficie totale pertinenze delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali		95,02
superficie di calcolo pertinenze	limite max 50% di 197,75 = 98,75 mq	95,02
SUPERFICIE CATASTALE		292,78

*

Dalla comparazione (**All. 5.3**) tra la planimetria dello stato attuale (**All. 1**) e quella catastale (**All. 5.1**), fatte salve lievi e trascurabili differenze rientranti nella tolleranza grafico-rappresentativa, si rilevano le seguenti **difformità**:

piano seminterrato

- nel vano *Cantina* è presente un camino non rappresentato nella planimetria catastale
- il vano *Cantina* è in realtà un *Soggiorno con angolo cottura*

piano terra

- nel vano *Cucina* non doveva essere indicato l'angolo cottura
- nel vano *Soggiorno* è presente un camino non rappresentato nella planimetria catastale
- il vano *Dis. (Disimpegno)* non esiste, trattandosi di parte del vano *Soggiorno*
- nel vano *Soggiorno* sul lato Nord Est è presente una finestra e non una portafinestra
- l'altezza interna è di 2,80 m e non 2,75 m;

piano primo

- il *Ripostiglio* è un *Bagno*
- le altezze interne sono differenti rispetto all'attualità

area esterna

- nel *Cortile* è presente un barbecue non rappresentato nella planimetria

*

Per quanto rilevato e riscontrato, allo stato attuale **non sussiste la conformità catastale**.

Le incongruenze e le difformità riscontrate, saranno da regolarizzare ma solo a seguito ed in funzione della regolarizzazione/sanatoria edilizia/urbanistica dell'unità immobiliare, secondo quanto illustrato nel paragrafo *LICEITA' EDILIZIA*, nel quale verranno anche indicati i costi relativi (oneri tecnici per professionista abilitato e diritti catastali).

5 PROVENIENZA E GRAVAMI

5.1 PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO

Trascrizione a favore del **22.03.1993** (All. 3.4), in Cagliari, Reg. Gen. 6627, Reg. Part. 4866, dell'atto di vendita del 20.02.1993 a rogito notaio Felice CONTU, con il quale il signor

- vende ai -

- che in comune accettano ed acquistano la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Assemini e precisamente:

Area in zona C. in località "Cuccurru Macciorri", distinta nel Catasto Terreni al Foglio 32 coi mappali:

- 223 sub. c. di mq 296 (duecentonovantasei);

- 359 sub. a. di mq 148 (centoquarantotto). Unico corpo della superficie complessiva di mq 444 (quattrocentoquarantaquattro).

Nell'atto Danno atto le parti che l'immobile alienato costituisce parte di una convenzione stipulata con il Comune di Assemini in data 1 dicembre 1982 registrata a Cagliari il 7 dicembre 1982 al n. 16176.

Il prezzo è fra le parti dichiarato in lire 30.000.000 (trenta milioni).

*

Trascrizione a favore e contro del **12.11.2014** (All. 3.5), in Cagliari, Reg. Gen. 27849, Reg. Part. 22339, dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 07.11.2014 a rogito notaio

Maria Cristina LOBINA rep. -, a favore di - codice

fiscale - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e - codice fiscale - per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro -**

- codice fiscale - per la quota di 1/2 del diritto di

proprietà in regime di separazione dei beni e - per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori

-e- hanno costituito un **fondo**

patrimoniale, mediante conferimento di più immobili, tra cui l'abitazione di tipo civile in Assemini via Sacco n. 38 piano S-T-1, censita al foglio 32 particella 1280 consistenza vano 10,5.

- Con **Annotazione del 25.02.2020** in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 3.11), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C.** atto giudiziario del Tribunale di Cagliari, Repertorio -, **sulla Trascrizione del 12.11.2014** Reg. Part. -, si annota che "con Sentenza n. 463/2020 (R.G. n. -) il Giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore,

limitatamente alla quota di proprietà del signor - dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. -) con il quale sono stati conferiti (omissis ...) la quota pari a 1/2 degli immobili di cui all'unità negoziale 3 della presente nota". N.B. tra gli immobili di cui all'unità negoziale 3 della nota vi è l'abitazione di tipo civile in Comune di Assemini via Sacco n. 38, censita al C.F. al foglio 32, particella 1280, categoria A/2, vani 10,5.

- L'annotazione di cui sopra deriva dalla **Sentenza n. 463/2020 pubblicata il 21.02.2020** procedimento Tribunale di Cagliari R.G. n. -, Rep. n. 555/2020 del 25.02.2020 (**All. 3.10**), con la quale *"Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione: dichiara l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor - , dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.-Racc. n. 14755) col quale sono stati conferiti i seguenti beni immobili: (omissis ...) Per la quota di 1/2 (omissis ...) in Comune di Assemini: casa ad uso civile abitazione avente accesso dalla via Sacco n. 38, dislocata su piano seminterrato, piano terra e piano primo, censita al C.F. al foglio 32, mappale 1280, categoria A/2, classe 7, vani 10,5, RCE. 759,19.*

*

Trascrizione contro del **25.01.2019**, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993 (**All. 3.8**), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, procedimento R.G. -, a favore di -
- con sede in - codice fiscale -, contro -
-. Si chiede di *"accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi degli artt. 66 e 69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor -, nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa individuale -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.-Racc. n. -), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. -, reg. part. -, con il quale sono stati conferiti (omissis ...) i beni immobili di cui alla presente nota". N.B. tra gli immobili di cui alla nota vi è l'abitazione di tipo civile in Comune di Assemini via Sacco n. 38, censita al C.F. al foglio 32, particella 1280, categoria A/2, vani 10,5.*

*

Trascrizione contro del **01.04.2021**, in Cagliari, Reg. Gen. 9841, Reg. Part. 7296 (**All. 3.12**), della domanda giudiziale del 06.11.2019 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale ordinario di Cagliari, Rep. -, a favore di - con sede in -

codice fiscale - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro -
- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà. Si chiede di *“accertare e dichiarare che l'atto di disposizione di costituzione del fondo patrimoniale a rogito del notaio in Assemini Dott. Maria Cristina Lobina, in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. 14755), è inefficace nei confronti dell'attore ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2901 C.C., con riferimento alla sola quota pari a 1/2 di proprietà -”*. **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi è l'abitazione di tipo civile in Comune di Assemini via Sacco n. 38, censita al C.F. al foglio 32, particella 1280, categoria A/2, vani 10,5.

*

5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del **08.04.2015 (All. 3.6)**, in Cagliari, Reg. Gen. -, Reg. Part. 1165, dell'**ipoteca legale** in data 07.04.2015 **derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973)**, repertorio - Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.p.A. codice fiscale - con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 93.871,38 – totale € 187.742,76, su più immobili, tra cui (*Unità negoziale n. 5*) **l'abitazione di tipo civile in Comune di Assemini via Sacco n. 38**, censita al C.F. al foglio 32, particella 1280, categoria A/2, vani 10,5 **a favore di - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e contro - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.**

*

Iscrizione contro del **28.01.2016 (All. 3.7)**, in Cagliari, Reg. Gen. 1964, Reg. Part. 228, dell'**ipoteca giudiziale** in data 13.04.2015 **derivante da decreto ingiuntivo**, repertorio - Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario Sezione Lavoro di Cagliari codice fiscale -, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 34.806,51 – Tasso interesse annuo 2,85% - totale € 60.000,00, su più immobili, tra cui (*Unità negoziale n. 3 Immobile n. 4*) **l'abitazione di tipo civile in Comune di Assemini via Sacco n. 38** piano S1-T-1, censita al C.F. al foglio 32, particella 1280, categoria A/2, vani 10,5, a favore di -e - con sede in - codice fiscale - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e contro -
- per la **quota di 1/2 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni.

*

Iscrizione contro del **06.09.2019 (All. 3.9)**, in Cagliari, Reg. Gen. 25933, Reg. Part. 3785, dell'**ipoteca giudiziale** in data 26.06.2019 **derivante da decreto ingiuntivo**, repertorio -Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Cagliari codice fiscale -, con

¹ Trattasi di un errore di stampa; il numero di repertorio corretto dovrebbe essere il 2113/2015

la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 51.029,21 – Spese € 23.970,79 - totale € 75.000,00, su più immobili, tra cui (*Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1*) **l'abitazione di tipo civile in Comune di Assemini via Sacco n. 38** piano S1-T-1, censita al C.F. al foglio 32, particella 1280, categoria A/2, vani 10,5, **a favore di** - con sede in

- codice fiscale - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro
- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

*

Riepilogo formalità pregiudizievoli

Da quanto sopra illustrato, sull'unità immobiliare **gravano tre ipoteche:**

- Ipoteca legale trascritta il 08.04.2015 (**All. 3.6**) **a favore di** -, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di -
- Ipoteca giudiziale trascritta il 28.01.2016 (**All. 3.7**) **a favore di** -
-, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di
-;
- Ipoteca giudiziale trascritta il 06.09.2019 (**All. 3.9**) **a favore di** -
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di -.

6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Titoli edilizi – Agibilità

Tramite l'**accesso agli atti** è stata acquisita la seguente documentazione (**All. 6**):

1. Concessione Edilizia n. 85 del 26.04.1994 – Pratica Edilizia n. 51 del 1993, intestata a - per *Realizzazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione in via Sacco s.n.*
2. Tavola 1 – *Planimetrie*
3. Tavola 2 – *Piante*
4. Tavola 3 – *Sezione, Prospetti, Planivolumetrici*
5. Relazione tecnica

Non sono state reperite documentazioni relative al **Certificato di nuova costruzione** e all'**Agibilità/Abitabilità**.

*

Strumenti urbanistici

Dalla piattaforma *UrbisMap* è stato acquisito il report di destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile (**All. 7.1**), che risulta essere la zona **C1 Espansioni pianificate (piani di lottizzazione in corso di attuazione)** del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale.

Sono stati acquisiti il *Regolamento Edilizio* (R.E. **All. 7.3**) e le *Norme Tecniche di Attuazione* (N.T.A. **All. 7.2**) del P.U.C.

Per tali zone nelle N.T.A. l'art. 44 Sottozona C1 - prescrive che *La Sottozona C1 comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione. Per tali Sottozone sono confermate le prescrizioni ed i parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nella normativa tecnica e nella relativa convenzione di ogni singolo piano attuativo.*

Il lotto nel quale ricade l'immobile fa parte della **lottizzazione** - il cui **piano di Lottizzazione**, a firma dell'ing. Giorgio MOSTALLINO, è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 03.11.1981 con Delibera n. 157, che si riproduce in **All. 7.4** unitamente alla tavola del **planivolumetrico**.

Il lotto in esame costituisce il **n. 2** del settore "A" della Lottizzazione, per il quale sono prescritti i seguenti standard urbanistici:

superficie lotto	mq	452,00
volume lotto (massimo)	mc	886,00
distacco dai confini (minimo)	m	5,00

distacco dal confine a strada (minimo)
 altezza massima (senza pilotis)

ASTE GIUDIZIARIE® m 2,00
 m 10,50

Dallo stesso elaborato si rileva, inoltre, che per i lotti 1 e 2 è prevista l'edificazione *binata*, ovvero fabbricati in aderenza tra loro su un lato e distacco dagli altri tre confini.

Nella **C.E. 85/1994** risultano assentiti i seguenti parametri planivolumetrici:

superficie catastale	mq	444,00
superficie di lottizzazione	mq	452,00
superficie reale	mq	447,00
superficie coperta	mq	87,67
superficie utile	mq	146,98
superficie non residenziale	mq	115,61
altezza massima	m	6,15
volume	mc	498,72
arretramento dal ciglio stradale	m	3,85
arretramento dai confini interni di proprietà	m	8,25 / 10,00 / aderenza

*

6.2 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO RILEVATO

Difformità riscontrate

Dalla comparazione tra lo stato attuale (**Ail. 1**) e quello assentito, ricostruito in formato digitale dallo scrivente (**Ail. 8.1**), emergono una serie di **difformità** ed incongruenze, anche in riferimento ai dati planivolumetrici indicati nel titolo edilizio.

La prima incongruenza concerne il calcolo planivolumetrico del progetto approvato.

Tale calcolo non ha tenuto conto dello spessore (25 cm) del muro di confine sul lato Nord Ovest, che è autonomo rispetto al fabbricato in aderenza (che a sua volta ha un proprio muro sul confine). Vi sono poi alcuni errori materiali di misurazione/trascrizione.

Ricostruito il planivolumetrico e calcolate correttamente le superfici ed i volumi adottando il medesimo criterio del progetto del 1994, risultano i seguenti dati (vedi tabella analitica di calcolo in **Ail. 8.1**):

Superficie coperta	mq	90,86
Volume urbanistico	mc	576,45
Superficie lotto	mq	452,00
Rapporto di copertura	%	20,1

Dal planivolumetrico dello stato attuale rilevato dallo scrivente (**Ail. 1**) risultano, invece, i seguenti dati planivolumetrici (vedi tabella analitica di calcolo comparativo in **Ail. 8.2**):

Superficie coperta	mq	132,51
--------------------	----	--------

Volume urbanistico	mc	741,66
Superficie lotto	mq	447,79
Rapporto di copertura	%	29,6

Da quanto sopra si rileva che il **volume urbanistico realizzato** è inferiore a quello massimo ammissibile indicato nel piano di Lottizzazione. pari a **886,00 mc**, ma è **maggiore** di quello assentito con la C.E. 85/1994 (498,72 mc) ed anche di quello ad esso riferibile ricalcolato correttamente da chi scrive (576,45 mc).

Inoltre, esiste un'**incongruenza** tra il **volume** urbanistico indicato nella **C.E. 85/1994** in mc 498,72 e quello rappresentato nella **tavola 3** in mc 551,43, sul quale è stata anche calcolata la superficie per i parcheggi (55,14 mq).

Inoltre, nella C.E. 85/1994 viene indicata l'altezza massima del fabbricato in 6,15 m, mentre dalla tavola 3 si rileva che trattasi dell'altezza della gronda. L'altezza massima del fabbricato ricavata correttamente dalle misure della tavola 3 di progetto è di 8,25 m. Gli altri parametri previsti dalla C.E. 85/1994 e dalle prescrizioni del piano di Lottizzazione sono rispettati, ad eccezione della superficie del lotto che nella C.E. 85/1994 è indicata in 447 mq che risulta inferiore alla minima di lottizzazione di 450 mq. Come vedremo, tale differenza, anche rispetto al costruito (447,79 mq) è però inferiore alla tolleranza del 2% prevista dal D.P.R. 380/2001 art 34bis trasposta nella normativa regionale L.R. 23/1985 art. 7bis.

Dalla comparazione planivolumetrica emerge, in particolare, quanto segue (NB – i dati tra parentesi con indicazione "*corretto*" sono relativi alla revisione delle planivolumetrie effettuata dallo scrivente):

Piano seminterrato

La superficie lorda in progetto è di 87,67 mq (corretta 90,86 mq), mentre quella realizzata è di 132,51 mq, con una differenza in più di 44,84 mq (corretta 41,65 mq). La sagoma planimetrica è inoltre differente: quella in progetto è costituita da tre settori rettangolari, mentre quella realizzata è rettangolare. Internamente è stata variata la partizione interna e la destinazione d'uso dei vani: in luogo di *Disimpegno, Ripostiglio, Cantina e Locale di sgombero*, sono stati realizzati *Garage/Deposito, Bagno, Soggiorno con angolo cottura e Disimpegno*. Si segnala che la geometria della scala interna realizzata è circolare, invece della geometria ortogonale prevista in progetto; l'altezza interna è invariata (2,45 m) ma la parte di volume fuori terra è di 0,90 m invece di 0,65 m previsti in progetto, con conseguente aumento del volume urbanistico: in progetto 52,71 mc (corretto 59,06 mc), realizzati 119,26 mc, con una differenza in più di 66,55 mc (corretto 60,20 mc). Inoltre, il piano seminterrato è stato reso accessibile anche dall'esterno con la

realizzazione della rampa carrabile e dell'ingresso carrabile sul prospetto Sud Ovest. Risultano modificate anche le posizioni e le dimensioni delle aperture ed integrate con altre non previste in progetto.

Piano terra

La superficie lorda in progetto è di 87,67 mq (corretta 90,86 mq), mentre quella realizzata è di 105,49 mq, con una differenza in più di 17,82 mq (corretto 14,63 mq). La sagoma planimetrica è inoltre differente: quella in progetto è costituita da tre settori rettangolari mentre quella realizzata è a due settori. Internamente è stata variata la partizione interna: in luogo di *Soggiorno*, *Disimpegno*, *Cucina*, *Studio* e *Bagno*, sono stati realizzati *Soggiorno*, *Cucina*, *Studio* e *Bagno* eliminando il *Disimpegno* e con altra disposizione dei tramezzi. Anche in questo livello di piano la geometria della scala interna realizzata è circolare; l'altezza interna realizzata è pari a 2,80 m, maggiore di quella in progetto pari a 2,70 m, con conseguente aumento del volume urbanistico: in progetto 254,13 mc (corretto 263,49 mc), realizzati 321,75 mc, con una differenza in più 67,62 mc (corretto 58,26 mc). Inoltre, non è stata realizzata la scala esterna a servizio della *Veranda* prevista sul prospetto posteriore, che risulta accessibile esclusivamente dallo *Studio* e la scala esterna di raccordo tra l'area cortilizia e la *Veranda* sul fronte anteriore è stata realizzata a geometria circolare e non a geometria ortogonale. Risultano anche modificate le posizioni e le dimensioni delle aperture.

Piano primo

La superficie lorda in progetto è di 87,67 mq (corretta 90,86 mq), mentre quella realizzata è di 98,15 mq, con una differenza in più di 10,48 mq (corretto 7,29 mq). La sagoma planimetrica è inoltre differente: quella in progetto è costituita da tre settori rettangolari mentre quella realizzata è a due settori. Internamente è stata variata la partizione interna con l'aggiunta di un vano: in luogo di tre camere da letto di cui una doppia e due bagni oltre a *Disimpegno*, sono state realizzate quattro camere da letto di cui una doppia, due bagni e *Disimpegno*; inoltre, è stata variata in diminuzione la dimensione del *Balcone* sul fronte posteriore, mentre sul fronte anteriore sono stati realizzati due balconi in luogo dell'unico previsto. Anche in questo livello di piano la geometria della scala interna realizzata è circolare; le altezze interne sono differenti a seguito della variata geometria ed inclinazione delle falde di copertura, queste ultime di pendenza inferiore; ne deriva un aumento del volume urbanistico: in progetto 244,59 mc (corretto 253,90 mc), realizzati

300,65 mc, con una differenza in più 56,06 mc (corretto 46,75 mc). Risultano anche modificate le posizioni e le dimensioni delle aperture.

*

Natura delle Difformità riscontrate

Il fabbricato risulta realizzato con un **aumento volumetrico maggiore del 10%** della cubatura assentita e, in ragione di ciò è caratterizzato da **variazioni essenziali** ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera b della L.R. 23/1985 e s.m.i.

Le **altre difformità** riscontrate sono qualificabili come **variazioni non essenziali**.

Per quanto accertato, anche con comparazione delle foto storiche risalenti al 1998/1999 estratte dal portale Sardegna Geoportale (**All. 8.4**) le opere realizzate risalgono quantomeno ad epoca antecedente a quel periodo.

La C.E., rilasciata in data 26.04.1994, aveva effetto tre anni, dunque con scadenza al 25.04.1997.

*

6.3 SANATORIA / REGOLARIZZAZIONE - AGIBILITA'

Ipotesi di sanatoria

Da quanto sopra illustrato emerge che le variazioni essenziali, ovvero relative alle planivolumetrie, **non eccedono** i parametri edificatori previsti nel **piano di Lottizzazione** - le cui prescrizioni debbono essere rispettate.

In particolare, il volume realizzato pari a 741,76 mc è inferiore a quello massimo previsto pari a 886,00 mc.

Tutte le altre difformità costituenti variazioni (superfici, altezze, distanze dai confini, ecc.) rispetto al titolo edilizio sono contenute negli standard e nei parametri edilizi e urbanistici previsti nel piano di Lottizzazione suddetto.

La L.R. 23/1985 e s.m.i. prevede, all'**art. 16 – Accertamento di conformità**, che:

- 1) *Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere (la concessione) il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.*
- 2) *A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.*

- 3) *La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.*
- 4) *Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.*

*

Nel caso in esame è **possibile addivenire alla sanatoria** di cui all'art. 16 mediante la presentazione di una pratica SUAPE di *Accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire*, tipologia 357.a dell'*Allegato B* alla Delibera Giunta Regione Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019 – per addivenire al rilascio di un *Permesso di costruire in sanatoria, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni* (L.R. n. 23/1985, art. 16).

Tale procedura è possibile in quanto le variazioni/difformità riscontrate sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della loro realizzazione e sia all'attualità consistenti, in entrambi i casi, al **piano di Lottizzazione** -
- vigente all'epoca della realizzazione dei lavori e richiamato dall'art. 44 delle N.T.A. del P.U.C. attualmente vigente.

Nell'ambito di tale pratica edilizia verranno sanate anche le variazioni non essenziali per le quali la procedura di regolarizzazione, in assenza di quelle essenziali, sarebbe stata differente, ovvero tipologia 357.a *Comunicazione di mancata SCIA con sanzione di importo predeterminato* (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 2).

I costi da sostenere per regolarizzare/sanare l'unità immobiliare sono i seguenti:

- Oneri di concessione in misura doppia quale sanzione ex art. 16 c.4 L.R. 23/1985
- Oneri tecnici di professionista abilitato per la pratica SUAPE
- Diritti di segreteria ed oneri amministrativi

Oneri di concessione in misura doppia

Gli oneri di concessione consistono negli **oneri di urbanizzazione** e nel **contributo al costo di costruzione**.

Gli oneri di urbanizzazione della parte di fabbricato oggetto di sanatoria sono stati determinati quale differenza tra gli oneri di urbanizzazione che si sarebbero pagati all'attualità nello stato edilizio in sanatoria e quelli pagati al momento del rilascio della C.E. 85/1994 rivalutata all'attualità (31.12.2024).

Il calcolo analitico, illustrato in **All. 8.7**, fornisce i seguenti importi:

Oneri di urbanizzazione stato in sanatoria	€	5.280,62
Oneri di urbanizzazione pagati C.E. 85/1994 rivalutati	€	<u>913,59</u>
<u>Oneri di urbanizzazione parte di fabbricato in sanatoria</u>	€	<u>4.367,03</u>

Il contributo al costo di costruzione della parte di fabbricato oggetto di sanatoria è stato determinato quale differenza tra quello che si sarebbe pagato all'attualità nello stato edilizio in sanatoria e quello pagato al momento del rilascio della C.E. 85/1994 rivalutato all'attualità (31.12.2024).

Il calcolo analitico, illustrato in **All. 8.8**, fornisce i seguenti importi:

Contributo al costo di costruzione stato in sanatoria	€	12.421,19
Contributo al costo di costruzione pagato C.E. 85/1994 rivalutato	€	<u>3.445,07</u>
<u>Contributo costo di costruzione parte di fabbricato in sanatoria</u>	€	<u>8.976,12</u>
<u>Totale oneri di concessione (€ 4.367,03 + € 8.976,12)</u>	€	<u>13.343,15</u>
Sanzione (€ 13.343,15 x 2)	€	26.686,30

*

Oneri tecnici di professionista abilitato per la pratica SUAPE

Il costo del professionista abilitato, che usualmente svolge anche l'incarico di procuratore per l'inoltro, per predisporre tutti gli elaborati e le relazioni necessarie, compresa la compilazione dei moduli degli allegati SUAPE, si stima in **€ 3.000,00** al netto degli eventuali oneri accessori (contributi previdenziali e IVA).

*

Diritti di segreteria e di istruttoria

Come previsto dai tabellari del comune di Assemini (**All. 8.5**) i costi sono i seguenti:

<u>Diritti di segreteria (Permesso di costruire)</u>	€	<u>59,00</u>
Diritti di istruttoria (Permesso di costruire)		
Importo unitario per superficie complessiva in sanatoria	€/mq	0,25
Superficie complessiva immobile stato in sanatoria (lorda)	mq	336,15
Superficie complessiva C.E. 85/1994 (lorda - Tavola 3)	mq	263,01
Superficie complessiva fabbricato parte in sanatoria	mq	73,14
Diritti di istruttoria (€/mq 0,25 x 73,14)	€	18,29
<u>Diritti di istruttoria (si applica il minimo perché 18,29 < 57,00)</u>	€	<u>57,00</u>
Diritti di segreteria e di istruttoria (€ 59,00 + € 57,00)	€	116,00
<u>Totale costi per Permesso di costruire in sanatoria</u>	€	<u>29.802,30</u>

*

Una volta acquisito il permesso di costruire in sanatoria e dunque ricondotto l'immobile ad uno stato di liceità edilizia, sarà necessario procedere alla predisposizione di

un'ulteriore pratica SUAPE per la **Dichiarazione di Agibilità**, tipologia 359a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in *autocertificazione asseverata a zero giorni*.

Per poter inoltrare la pratica SUAPE, da predisporla tramite professionista qualificato e abilitato, occorrerà procedere all'espletamento di una serie di attività materiali, tecniche ed amministrative consistenti in:

- preventiva realizzazione di alcune opere necessarie a garantire il rispetto degli standard edilizi previsti dal *Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*, come trasposto nel R.E. del P.U.C., realizzabili in regime di edilizia libera;
- predisposizione degli elaborati grafici e tecnici attestanti il rispetto della L. 13/1989 e s.m.i.;
- acquisizione delle *Dichiarazioni di conformità / Dichiarazioni di rispondenza* degli impianti elettrico, idrico/fognario, termocondizionamento, televisivo, allarme, produzione elettricità, linea dati, ecc. ai sensi del D.M. 37/2008, tramite l'intervento di ditte specializzate e qualificate che potrebbero dover realizzare, nel caso specifico, modifiche/integrazioni impiantistiche;
- accatastamento, da parte di tecnico qualificato, dell'unità immobiliare con le correzioni identificative e planimetriche sopra segnalate;
- predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), da parte di tecnico qualificato;
- certificazione di idoneità statica / collaudo strutture del fabbricato da parte di tecnico qualificato;
- pagamento dei diritti di segreteria, sanitari e di istruttoria per pratiche SUAPE, diritti catastali per pratica Docfa e diritti per inoltro A.P.E.

Di seguito la stima dei costi da sostenere per conseguire l'agibilità:

Oneri tecnici di professionista abilitato per la pratica SUAPE

Il costo del professionista abilitato, che usualmente svolge anche l'incarico di procuratore per l'inoltro della pratica, per predisporre tutti gli elaborati e le relazioni specialistiche necessarie (planimetrie, elaborati e relazione rispetto L. 13/1989, pratica Docfa per accatastamento, A.P.E., certificato idoneità statica / collaudo strutture, ecc.), compresa la compilazione dei moduli degli allegati SUAPE, si stima in **€ 6.000,00** al netto degli eventuali oneri accessori (contributi previdenziali e IVA).

*

Opere necessarie a garantire il rispetto degli standard edilizi

L'unità immobiliare presenta tre problematiche di mancato rispetto degli standard edilizi:

piano seminterrato

- l'altezza interna di 2,45 m, anche considerando la tolleranza del 2% (2,50 m) è inferiore a quella minima necessaria per vano a destinazione *Soggiorno con angolo cottura*, pari a 2,70 m; è dunque necessario rimuovere l'angolo cottura limitatamente a quanto funzionale alla cottura, mentre possono permanere il lavello ed il caminetto; il vano sarà dunque ricondotto a destinazione d'uso *Cantina o Deposito*, come da planimetria in **All. 8.3**, per i quali è consentita un'altezza minima di 2,40 m;
- in corrispondenza del *Bagno*; si prevede la realizzazione di una tramezzatura in doppio foglio di cartongesso con porta dimensioni 80x210 cm come da planimetria in **All. 8.3**; la superficie utile del piano terra diminuisce da 85,13 mq a 84,98 mq;

piano terra

- assenza di vano *Disimpegno* in corrispondenza del *Bagno*; si prevede la realizzazione di una tramezzatura in doppio foglio di cartongesso con porta dimensioni 80x210 cm come da planimetria in **All. 8.3**; la superficie utile del piano terra diminuisce da 85,13 mq a 84,98 mq ed il numero dei vani aumenta da 4 a 5;

piano primo

- insufficiente rapporto aeroilluminante nella *Camera 1* nella quale a fronte di una superficie utile di mq 19,29 che necessita di 2,41 mq di superficie aeroilluminante, la finestra dimensioni 1,44x1,46 garantisce 2,10 mq, con una differenza in meno di 0,31 mq, cui corrispondono 2,49 mq di superficie utile in esubero; si prevede la realizzazione di una *Cabina armadio* con tramezzatura in doppio foglio di cartongesso con porta dimensioni 80x210 cm come da planimetria in **All. 8.3**; la superficie utile del piano primo diminuisce da 78,35 mq a 78,01 mq ed il numero dei vani aumenta da 7 a 8;

Il costo di tali opere edili (al netto dell'IVA di legge) è il seguente:

parete in doppio foglio di cartongesso comprese finiture edili (rasatura e tinteggiatura)

$(1,52 \times 0,10 \times 2,45) + (2,60 + 0,96) \times 3,00 = 11,05 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 100,00$ € 1.105,00

Porte interne in legno tamburato

n. 2 x € /cad 450,00 € 900,00

Totale opere edili € **2.005,00**

*

Diritti di segreteria, sanitari e di istruttoria SUAPE, diritti catastali, diritti A.P.E.

Come previsto dai tabellari del comune di Assemini (**All. 8.5**) i costi sono i seguenti:

Diritti di segreteria (Dichiarazione di agibilità) SUAPE	€	12,00
<u>Diritti sanitari SUAPE</u>		
Importo unitario per vano fino a 5 vani	€/vano	5,72
Importo unitario per vani ulteriori a 5	€/vano	1,00
Vani totali	n.	16
Diritti sanitari (€ 5,72 + €/vano 1,00 x vani 11)	€	16,72
<u>Diritti di istruttoria (Abitazioni civili) SUAPE</u>		
Importo unitario	€/vano	5,00
Vani totali	n.	16
Diritti di istruttoria (€/vano 5,00 x vani 16)	€	80,00
Diritti catastali pratica Docfa	€	50,00
Diritti A.P.E.	€	10,00
Totale (€ 12,00 + € 16,72 + € 80,00 + € 50,00 + € 10,00)	€	168,72

*

Dichiarazioni di conformità / rispondenza degli impianti tecnici edili

Il costo per tali attività certificative, che potrebbero essere caratterizzate anche da integrazioni / modifiche impiantistiche, si stimano in complessivi **€ 4.000,00** (al netto dell'IVA) per tutte le tipologie di impianti presenti illustrate nella descrizione dell'immobile.

Totale costi per Agibilità	€	12.173,72
-----------------------------------	---	------------------

Totale costi per Permesso di costruire in sanatoria / agibilità	€	41.976,02
--	---	------------------

*

Superfici immobile regolarizzato/sanato**Superfici nette** (escluso corpo scala)

Superficie piano seminterrato (deposito, garage, cantina)	mq	115,22
Superficie piano terra (abitabile)	mq	84,98
Superficie piano primo (abitabile)	mq	78,01

Superfici lorde (incluso corpo scala)

Superficie piano seminterrato (deposito, garage, cantina)	mq	132,51
Superficie piano terra (abitabile)	mq	105,49
Superficie piano primo (abitabile)	mq	98,15
Superficie piano terra - verande	mq	34,15

Superficie piano primo - balconi

ASTE GIUDIZIARIE® mq 3,24

Area esterna

Superficie pavimentata mq 163,77

Superficie giardino mq 110,69

*

Osservazioni e considerazioni

Le valutazioni in ordine alla liceità edilizia potrebbero essere soggette a diverse interpretazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini e/o essere condizionate dall'entrata in vigore di nuove normative tra la data di stesura della presente relazione e la data di assegnazione dell'immobile.

L'assegnatario dovrà quindi necessariamente sottoporre le valutazioni dello scrivente all'Ufficio Tecnico succitato.

Per tale circostanza, che potrebbe comportare anche tempistiche dilatate per la regolarizzazione/sanatoria dell'immobile e costi non prevedibili, si considererà una **decurtazione del 2% sul valore commerciale unitario.**

Quanto all'area da destinare a **parcheggi**, in ragione di 1 mq per ogni 10 mc di volume urbanistico, gli standard sono garantiti, come risulta dal seguente prospetto:

Volume urbanistico mc 741,66

Area da destinare a parcheggi = $741,66 \times 0,10$ mq 74,10

Superficie pavimentata mq 163,77

$163,77 \text{ mq} > 74,10 \text{ mq}$

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

7.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di un bene immobile (villino unifamiliare) di tipologia ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduta in quantità significative tali da esprimere dei valori medi, è stato adottato il criterio analitico “sintetico comparativo a valore di mercato”.

Utilizzando tale criterio di stima, il valore commerciale dell'immobile si ottiene moltiplicando la **superficie commerciale** per il **valore commerciale unitario** (riferito al metro quadrato).

Superficie commerciale

La superficie commerciale, si ottiene applicando alle superfici dell'unità immobiliare, considerata nel suo stato regolarizzato/sanato, i seguenti coefficienti di ragguaglio che, nel caso in esame, si ritengono i seguenti:

Abitazione – vani principali piano terra e piano primo (superficie lorda)	1,00
Abitazione – vani secondari piano seminterrato (superficie lorda)	0,80
Verande / Balconi (superficie netta)	0,30
Area esterna	0,10

Valori commerciali unitari

Per l'individuazione dei **valori commerciali unitari** sono stati rilevati i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per valutare le variazioni del mercato nell'ultima annualità, del sito - e quelli espressi dalla FIAIP (*Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti*), ritenuti dallo scrivente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente all'immobile oggetto di stima. Inoltre, tramite il portale -, sono stati individuati atti di compravendita di immobili simili localizzati nella zona, relativi al lasso temporale 2022/2024.

Per individuare i valori unitari da adottare sono stati considerati gli ordinari parametri ed elementi tecnici/estimativi, dei quali si segnalano di seguito i principali:

- la tipologia dell'immobile
- la ripartizione delle offerte per tipologia
- l'andamento delle quotazioni nell'ultimo anno
- lo scostamento delle quotazioni rispetto alla media
- la localizzazione geografica dell'immobile

- le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche della zona
- la consistenza nei riguardi della domanda di mercato
 - lo stato di conservazione e la vetustà
 - la tipologia architettonica e strutturale
 - il numero, la tipologia e la consistenza distributiva dei vani
 - la qualità delle finiture edili
 - la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti tecnici edili anche nei riguardi della spesa energetica
 - la panoramicità
 - l'eventuale potenzialità edificatoria diretta residua
- lo stato attuale con riguardo alla liceità edilizia e gli interventi da attuare per la regolarizzazione
- lo stato attuale con riguardo alla conformità catastale

*

7.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione vani principali (p T/1) - mq 203,64 (105,49+98,15) x 1,00	mq	203,64
Abitazione vani secondari (p -1) - mq 132,51 x 0,80	mq	106,01
Verande / Balconi - mq 37,39 (34,15+3,24) x 0,30	mq	11,22
Area esterna - mq 274,46 (163,77+110,69) x 0,10	mq	27,45
Superficie commerciale	mq	348,32

*

7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARI

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ville e villini (All. 9.1)

Periferia abitato

Valore minimo (invariato 2023 1 – 2023 2 – 2024 1)	€/mq	1.300,00
Valore massimo (invariato 2023 1 – 2023 2 – 2024 1)	€/mq	1.600,00

-- Ville e villini (All. 9.2)

Semiperiferia

Valore minimo	€/mq	924,00
Valore medio	€/mq	1.114,00
Valore massimo	€/mq	1.305,00

FIAIP – (All. 9.3)

Semicentro – Ottime condizioni / Buono stato

Valore minimo

Valore massimo

Comparabili (All. 9.4)

Via Pasolini, cat. A02, settembre 2024, € 265.000,00, 160 mq €/mq 1.656,00

Via Sacco, cat. A02, gennaio 2024, € 235.000,00, 139 mq + 21 mq €/mq 1.571,00

Per l'unità immobiliare in esame si ritiene di adottare il seguente valore commerciale unitario:

Valore commerciale unitario €/mq **1.250,00**

*

7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI

Nella stima, si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente all'esitabilità di immobili nell'ambito di una procedura concorsuale, con riferimento alla proprietà di 1/2. Inoltre, si è tenuto conto delle attività da attuare per sanare/regolarizzare l'immobile sotto il profilo della liceità edilizia / agibilità e della conformità catastale e dei relativi costi sopra determinati, che verranno direttamente detratti dal valore commerciale.

Infine, come accennato nelle *Osservazioni* espresse nell'ultimo paragrafo del capitolo 6.3, al valore unitario sopra calcolato si applicherà una decurtazione del 2%.

*

7.5 STIMA

Superficie commerciale mq 348,32

Valore commerciale unitario €/mq 1.250,00

Valore commerciale unitario decurtato del 2% = 1.250,00 x 0,98 €/mq 1.225,00

Valore commerciale immobile = mq 348,32 x €/mq 1.225,00 € 426.692,00

a detrarre costi di sanatoria/agibilità € 41.976,02

Sommano € 384.715,98

Valore commerciale Immobile in cifra tonda € 385.000,00**Quota in capo a - il 50% € 192.500,00**

Cagliari, 03 marzo 2025

Ing. Davide Mario Capra