

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Nicola CASCHILI

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Alessia GUERZONI

PERIZIA ESTIMATIVA N°2

Immobili in via Dei Gabbiani 10 e 14,

località Costa Rei – Muravera (CA)

(n. 2 villette capo schiera con giardino)

RELAZIONE

Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
C.F. CPRDDM62P30B354S – P.I. 02376850927
davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA	3
2	OPERAZIONI PERITALI.....	4
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
3.1	Immobile n. 1 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°14.....	6
3.2	Immobile n. 2 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°10.....	11
4	IDENTIFICAZIONE E INTESATAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA.....	15
4.1	Immobile n. 1 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°14.....	15
4.2	Immobile n. 2 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°10.....	17
5	PROVENIENZA E GRAVAMI	19
5.1	PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE/CONTRO.....	19
5.2	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	22
6	LICEITÀ EDILIZIA	24
6.1	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	24
6.2	RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA.....	25
6.3	COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO RILEVATO - REGOLARIZZAZIONE.....	28
7	STIMA	41
7.1	CRITERI DI STIMA.....	41
7.2	SUPERFICI COMMERCIALI.....	42
7.3	VALORI UNITARI	43
7.4	COEFFICIENTI CORRETTIVI	44
7.5	STIMA	44

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 con istanza del 31.03.2020.

*

Dopo aver acquisito dalla curatela gli elementi documentali propedeutici all'individuazione dei beni immobili in capo alla procedura, sono state espletate le propedeutiche attività peritali presso l'Agenzia delle Entrate (*Servizio Pubblicità Immobiliare* e *Servizio Catasto*) finalizzate ad individuare il complessivo compendio immobiliare 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 comuni nei quali essi ricadono, acquisendo quanto ivi giacente in relazione ai titoli edilizi.

Per gli immobili facenti parte del *Catasto Terreni*, invece, sono stati richiesti, sempre ai relativi comuni, i certificati di destinazione urbanistica.

Sono stati effettuati sopralluoghi in ciascun immobile, rilevandone la planimetria 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, per i terreni, ricadenti nello stesso comune e costituenti fondi omogenei.

La presente **Perizia estimativa n° 2** riguarda la valutazione dei seguenti immobili facenti parte dello stesso complesso immobiliare (schiera) edificato nella **via Dei Gabbiani** in località **Costa Rei**, comune di **Muravera (CA)**:

immobile 1) – villetta capo schiera - via Dei Gabbiani n°14

immobile 2) – villetta capo schiera - via Dei Gabbiani n°10

2 OPERAZIONI PERITALI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata un'ispezione nominativa estraendo l'elenco delle formalità relative al Fallimento, comprese quelle pregiudizievoli, acquisendo le note di trascrizione inerenti i beni immobili oggetto della presente relazione e le eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (**AII. 3**).

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali storiche e le planimetrie catastali (**AII. 4**).

Presso il Comune di Muravera è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti nei settori interessati (Urbanistica, Edilizia Privata, Condono Edilizio) e acquisita, in copia semplice, la documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati per la costruzione delle due unità immobiliari (**AII. 6.1** e **AII. 6.2**).

Inoltre, è stato acquisito il *Certificato di destinazione urbanistica* (CDU) del lotto di terreno sul quale insistono gli immobili (**AII. 7.1**).

In data 08.10.2020 è stato effettuato un sopralluogo, accedendo all'interno degli immobili, cui ha partecipato, oltre al sottoscritto, la propria collaboratrice ing. Grazia MELIS.

In tale occasione, si è proceduto al rilievo dimensionale (planimetrie di rilievo in **AII. 1**) e fotografico (**AII. 2**) delle due unità immobiliari e alla rilevazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive, della dotazione impiantistica e dello stato manutentivo.

In data 11.07.2021 è stato effettuato un secondo rilievo di controllo, anche in conseguenza dei riscontri comparativi tra lo stato attuale e quello indicato nell'ultimo titolo edilizio.

È stata poi effettuata la comparazione tra lo stato rilevato e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (**AII. 6.3** e **AII. 6.4**), valutando così lo stato di liceità edilizia degli immobili, anche in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (**AII. 7**) indicando, laddove sussistenti difformità, le attività da svolgere per la regolarizzazione, così da ricondurre gli immobili ad uno stato di liceità. In entrambi i casi sono stati valutati e stimati i relativi costi.

Per tali valutazioni, in data 02.08.2021 è stato effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, conferendo con il Responsabile del Servizio Tecnico ing. Paolo ALTERIO e con il Responsabile del Procedimento arch. Roberto DEIANA.

All'esito delle verifiche sulla liceità edilizia, che ha fatto emergere complesse situazioni di abuso edilizio, sono state ipotizzate le soluzioni per regolarizzare gli immobili. Tali soluzioni prevedono l'esecuzione di lavori di rimozione di parte degli abusi e la

ristrutturazione delle due unità immobiliari, per ricondurle ad uno stato di sostanziale coerenza con l'ultimo assentito (planimetrie in **Ail. 9**).

Medesima comparazione è stata effettuata, per ciascun immobile, tra lo stato rilevato e quello rappresentato nella planimetria catastale (**Ail. 5**) e, anche in questo caso, laddove sussistenti difformità, sono state indicate le attività da svolgere per conformizzare gli immobili e i relativi costi da sostenere, il tutto conseguente e coerente con le attività di riconduzione degli immobili alla liceità edilizia.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare, dal sito *borsinoimmobiliare.it*, quelli espressi dall'associazione degli agenti immobiliari FIAIP e quelli di proposte di vendita o atti di compravendita relativi a immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima (c.d. *comparabili*).

Le documentazioni relative all'indagine di mercato sono riprodotte nell'**Ail. 8**.

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di una schiera di tre unità e ne costituiscono le due caposchiera.

Sono dunque edificate nello stesso lotto urbanistico.

3.1 Immobile n. 1 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°14

(Planimetria di rilievo in **Ail. 1.1** e rilievi fotografici in **Ail. 2.1**)

Identificazione e localizzazione

L'immobile è una villetta capo schiera, la sinistra per chi guarda dalla strada, sita in Muravera (CA), località *Costa Rei*, con accesso dalla **via Dei Gabbiani n°14**, attualmente distribuita su tre livelli di piano (terra/rialzato, mansarda e seminterrato), oltre giardino su due lati.

La via Dei Gabbiani è localizzata nell'area a nord del nucleo urbano di *Costa Rei* (vedi foto aerea in **Ail. 2.3**), che dista circa 65 km da Cagliari. È raggiungibile percorrendo la SS125, cd. *Nuova Orientale Sarda*, fino all'uscita sulla SP97, all'altezza della località *Olia Speciosa*. Percorrendo la SP97, dopo circa 4 km si giunge all'incrocio con la via Ichnusa (sulla destra), da percorrere sino al successivo incrocio, svoltando dapprima a destra nella via Dei Falchi, poi a sinistra nella via Delle Poiane e nuovamente a sinistra nella via Dei Gabbiani, per percorrerla girando nuovamente a destra e seguendo poi la strada che curva ancora sulla sinistra, giungendo nel tratto dove sono localizzate le due unità immobiliari. Si segnala che nella toponomastica dei siti *Google Maps* e *Google Earth*, la via Dei Gabbiani viene erroneamente indicata come via Del Germano.

Descrizione del lotto

Il fabbricato è stato edificato all'interno di un lotto di 186,29 mq (catastali 192 mq) costituente il mappale 3569 del foglio 40 del Catasto Terreni di Muravera e confina: a Nord con altro fabbricato della medesima schiera (mappale 3568), a Est con la via Dei Gabbiani, a Sud con l'area giardino di altra unità immobiliare (mappale 1015) e a Ovest con lo stradello di separazione con altra schiera edificata a monte (mappale 909).

In **Ail. 4.3** l'estratto di mappa.

L'immobile adiacente (sulla destra), facente parte della medesima schiera (mappale 3568), non è oggetto del presente procedimento fallimentare.

I confini del lotto, ove non costituiti dalla muratura di separazione con l'altra unità (mappale 3568, lato Nord), sui lati Est e Ovest sono materializzati con muratura di blocchetti intonacata e tinteggiata, sul lato Nord con la stessa muratura e soprastante rete metallica, mentre sul lato Sud è presente una fitta siepe di pitosfori.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via percorrendo una rampa di scale in muratura composta da n°19 gradini, che si dirama dal civico n. 14 in aderenza, sulla sinistra, al confine con il mappale 1105 mentre, sulla destra, costeggia una porzione di giardino caratterizzata da terrazzamenti. Il lotto di terreno è fortemente scosceso, in pendenza verso la via dei Gabbiani.

La scala di accesso (pedate e alzate) è intonacata e tinteggiata con finiture analoghe a quelle della recinzione e degli esterni del fabbricato ed è dotata di corrimano in muratura, anch'esso intonacato e tinteggiato.

Sulla sommità della rampa di scale è stato installato un cancello pedonale in ferro a maglie aperte, zincato e verniciato, con chiusura a chiavistello.

Superato il cancello pedonale, nella parte del giardino prospiciente l'abitazione (in piano), è presente un vialetto rivestito in piastrelle rettangolari di gres stampato pietra, percorrendo il quale, dopo un'ulteriore rampa composta da n°4 gradini, si accede alla *veranda* (sulla destra) e a una piccola *terrazza* realizzata sul retro della proprietà (sulla sinistra per chi sale).

Distribuzione interna – altezze

Al **piano terra/rialzato**, l'immobile è costituito da *camera* (12,59 mq) con annesso *disimpegno* (0,75 mq) accessibile da una scala di tre gradini, *bagno* (3,00 mq), *soggiorno* con camino (8,65 mq), *cucina* (10,91 mq) e *veranda* coperta sul fronte anteriore (15,73 mq).

Tali vani, come rappresentato nella planimetria in **All. 1.1**, risultano a quote differenti e hanno altezze interne diverse tra loro (NB – in caso di soffitto non piano, si indicano l'altezza minima e massima): *veranda* 2,94/3,90 m, *camera* - 3,04 m, *bagno* - 3,34/4,05 m, *soggiorno* - 2,77/2,93 m, *cucina* - 2,23/2,93 m. Ciò è conseguente alla pendenza delle falde di copertura e alla pendenza del lotto sul quale è stata realizzata l'intera schiera.

La *cucina* e il *soggiorno* sono in continuità tra loro in quanto l'apertura di collegamento è priva di infisso.

Gli infissi esterni hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *camera* - 0,95x2,11 m; portafinestra *cucina* - 0,95x2,11 m; finestra *cucina* - 0,45x1,86 m.

Il **piano mansardato** è costituito da un unico ambiente denominato *mansarda*, utilizzato come camera da letto (12,64 mq) ed è accessibile dal vano *soggiorno* tramite una scala interna realizzata in legno, priva di corrimano, che consente di arrivare a un'apertura (altezza 1,80 m) priva di infisso.

In tale unico ambiente l'altezza netta minima è di 0,93 m e quella massima di 1,86 m.

L'unica finestra presente ha dimensioni 0,80x1,00 m.

Nella *veranda* coperta localizzata nella parte anteriore dell'immobile è presente una rampa di scale tramite la quale, percorrendola in discesa, si accede ai locali del **piano seminterrato**, costituiti da *atrio* (0,70 mq), *disimpegno* (3,15 mq), *camera 1* (13,02 mq), *camera 2* (9,11 mq) e *bagno* (10,63 mq).

Anche gli ambienti che compongono il piano seminterrato sono caratterizzati da altezze interne differenti e, nello specifico: *disimpegno* - 2,63 m, *camera 1* - 3,45 m, *camera 2* - 2,64 m; *bagno* - 2,01 m.

Gli infissi esterni hanno le seguenti dimensioni: finestra *camera 1* - 0,50x1,10 m; finestra *camera 2* - 0,92x0,41 m; finestra *bagno* - 0,95x0,45 m.

Area esterna

Nella parte posteriore del lotto è presente una *terrazza* (9,40 mq), raggiungibile dal giardino tramite scalette e accessibile direttamente dalla *cucina* (NB – avente la stessa quota di calpestio), nella quale sono stati realizzati un forno e un barbecue in muratura. Sono altresì presenti l'impianto gas con bombola e una riserva idrica.

In aderenza alla *cucina* ed alla muratura di contenimento e confine con lo stradello posteriore divisorio con la schiera a monte è stato ricavato un volume nel quale è stata realizzata una *doccia* (1,02 mq, altezza 2,30 m).

Il giardino, che circonda due lati dell'immobile, ha una superficie netta di 105,79 mq ed è caratterizzato, come accennato, da una parte in piano e da una parte terrazzata che degrada verso il confine a strada.

Struttura

La struttura portante del fabbricato è mista, in muratura portante e conglomerato cementizio armato con travi e pilastri (a sezione retta) e solai, compresa la **copertura**, in laterocemento, ad eccezione del solaio intermedio tra gli ambienti individuati come *camera* e *mansarda*, realizzato con una struttura in legno (travicelli e assito di spessore 3 cm). I travetti costituenti le due falde della copertura, in particolare, sono **intestati su un trave in cemento armato "in spessore"**, ovvero di altezza (in sezione) pari a quella del solaio e avente orditura perpendicolare alle murature di tamponamento, cioè al muro esterno e a quello opposto (di separazione con l'unità centrale). La copertura è a doppia falda ad eccezione della cucina dove, nella parte sul retro, è stato realizzato un ampliamento con una struttura lignea a falda unica.

I tamponamenti e le tramezzature sono in muratura laterizia, spessore rispettivamente 25 cm (27 cm compreso l'intonaco) e 10 cm.

Finiture

Le pareti esterne sono intonacate con finitura liscia al civile e tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

La pavimentazione dei vani del piano terra/rialzato è di tipo passante, in gres smaltato di formato quadrato, posato diritto, con battiscopa similare.

Nella *mansarda* il pavimento è costituito dall'assito in legno costituente l'orditura del solaio.

Nella *veranda* coperta è presente una differente piastrella, in gres smaltato di forma sub-quadrata (due spigoli retti e due curvi concavi). Analoga pavimentazione, ma con diversa colorazione, è presente negli ambienti del piano seminterrato.

I tre gradini di accesso al piano terra/rialzato e la scala che conduce al piano seminterrato sono rivestiti con elementi in cotto con bordo stondato.

Il vialetto esterno è pavimentato con piastrelle di gres effetto pietra.

La *terrazza* sul retro, compresa la scala di accesso, è pavimentata con elementi in cemento del tipo "autobloccante", bicolori.

La *veranda* è dotata di parapetto in ferro lavorato verniciato. La scala di accesso al piano seminterrato e la *terrazza* sul retro sono dotati, invece, di parapetti in muratura, intonacati e tinteggiati.

I rivestimenti di parte delle pareti della *cucina*, di quelle dei due *bagni* (piano terra/rialzato - h 2,10 m; piano seminterrato - h 1,80 m) e della *doccia* esterna (h 2,00 m) sono in monocottura smaltata, di diversi formati.

Le aperture esterne sono dotate di soglie e davanzali in pietra naturale levigata.

Gli infissi interni, uguali per tutti i piani, sono in legno tamburato a pannello liscio, a battente, con coprifili e maniglie commerciali.

Gli infissi esterni del piano terra/rialzato (due portefinestre) e del piano mansarda (una finestra) sono in legno e vetro, ad ante girevoli, dotati di persiane in legno con lamelle frangisole.

Nella *cucina*, in corrispondenza del prospetto posteriore, è stato installato un infisso tipo "finestrone", in alluminio con vetro semplice, ad ante scorrevoli.

Gli infissi esterni del piano seminterrato sono in legno, del tipo a vasistas, di cui uno (*camera 2*) si affaccia sul vano scala e gli altri due sull'esterno (*camera 1* e *bagno*).

Impianti

L'immobile è dotato di impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina, di impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti, oltre che di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e unico interruttore generale.

Non si dispone delle dichiarazioni di conformità degli impianti e gli stessi, verosimilmente realizzati all'epoca di costruzione della schiera (fine anni '80) ovvero prima dell'entrata in vigore della prima normativa sugli impianti (L. 46/1990), sono

dunque da intendersi fuori norma e necessitano di adeguamento alle normative attuali e di una nuova certificazione (Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008).

Nella cucina è presente un punto idrico per il lavello e nella parete divisoria tra la *cucina* e il *bagno* sono presenti un lavatoio e un punto idrico per lavatrice.

In entrambi i *bagni* (piano terra/rialzato e seminterrato) sono presenti lavabo, bidet, WC con cassetta esterna e doccia, tutti in vetrochina e dotati di rubinetteria commerciale.

Nel *bagno* del piano seminterrato è presente un box doccia in policarbonato, con ingresso ad angolo.

In ciascuno dei due bagni è presente uno scaldabagno elettrico.

Nella *terrazza*, come accennato, è presente una doccia realizzata in un vano murario chiuso su tre lati. E' altresì presente una cisterna per riserva idrica.

L'immobile non è dotato di impianti di termocondizionamento/riscaldamento.

Nell'ambiente *soggiorno* è presente un caminetto in muratura.

Superfici

superficie netta - piano terra/rialzato	mq	35,90
superficie netta - piano seminterrato	mq	36,61
superficie netta - mansarda	mq	12,64
superficie netta totale	mq	85,15
superficie lorda - piano terra/rialzato	mq	44,63
superficie lorda - piano seminterrato	mq	45,20
superficie lorda - mansarda	mq	16,37
superficie lorda totale	mq	106,20
superficie veranda (netta)	mq	15,73
superficie terrazza (netta)	mq	9,40
superficie giardino (netta)	mq	105,79
superficie doccia esterna (netta)	mq	1,02

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **buono**.

L'unità è in possesso del sig.

che ha consegnato le

chiavi alla Curatela.

3.2 Immobile n. 2 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°10

(Planimetria di rilievo in **All. 1.2** e rilievi fotografici in **All. 2.2**)

Identificazione e localizzazione

L'immobile è una villetta capo schiera, la destra per chi guarda dalla strada, sita in Muravera (CA), località *Costa Rei*, con accesso dalla **via Dei Gabbiani n°10**, distribuita su due livelli di piano (terra/rialzato e seminterrato), oltre giardino su tre lati.

Le indicazioni per la localizzazione sul territorio sono le medesime di quelle illustrate per l'IMMOBILE n.1.

Descrizione del lotto

Il fabbricato è stato edificato all'interno di un lotto di 225,96 mq (catastali 235 mq) costituente il mappale 3567 del foglio 40 del Catasto Fabbricati di Muravera e confina: a Nord con il mappale 960, a Est con la via Dei Gabbiani, a Sud con il fabbricato centrale della medesima schiera (mappale 3568, come detto non facente parte della procedura) e a Ovest con lo stradello di separazione con altra schiera edificata a monte (mappale 909).

I confini del lotto, ove non costituiti dalla muratura di separazione con l'altra unità (mappale 3568, lato Sud), sono materializzati con muratura di blocchetti intonacata e tinteggiata sui lati Est, Ovest e lato giardino Sud (in questo caso con una rete metallica di sormonto), mentre sul lato Nord è costituito da un fitta siepe di pitosfori e, nella sola parte in aderenza alla via dei Gabbiani, da un muretto di blocchetti intonacato ma non tinteggiato (come, invece, l'intero lato strada sul fronte Est).

L'immobile è accessibile dalla pubblica via percorrendo una rampa di scale composta da n°20 gradini, che si dirama dal civico n. 10, che costeggia in aderenza, sulla sinistra, il confine con il mappale 3568 mentre, sulla destra, costeggia una porzione di giardino caratterizzata da terrazzamenti. Anche tale lotto, come quello precedentemente descritto, è fortemente scosceso, in pendenza verso la via dei Gabbiani.

La scala di accesso (pedate e alzate) è intonacata e tinteggiata con finiture analoghe a quelle dell'adiacente recinzione e degli esterni del fabbricato ed è dotata di corrimano in muratura, anch'esso intonacato e tinteggiato.

Sulla sommità della rampa di scale è stato installato un cancello pedonale in ferro a maglie aperte, zincato e verniciato, con chiusura a chiavistello.

Superato il cancello pedonale nella parte del giardino prospiciente l'abitazione (in lieve pendenza) è presente una pavimentazione in quadroni di cemento (bicolore) dalla quale si dirama una rampa di scale composta da n°6 gradini che conduce alla *veranda* coperta.

Distribuzione interna – altezze

Al **piano terra/rialzato**, l'immobile è costituito da *soggiorno con angolo cottura* (23,32 mq), *bagno* (2,65 mq) e *veranda* coperta (13,36 mq). Il *soggiorno con angolo cottura* è distribuito su due livelli a quota differente (differenza di quota 0,64 m) raccordati da una scaletta interna (in muratura, pavimentata) e limitati da un muretto in laterizio intonacato e tinteggiato. Ciò è conseguente alla pendenza delle falde di copertura e alla pendenza del lotto sul quale è stata realizzata la schiera. Tali vani, come rappresentato nella planimetria in **All. 1.2**, risultano a quote differenti e hanno altezze interne diverse tra loro: *veranda* - 2,25/3,16 m; *soggiorno con angolo cottura* - 3,06/4,02 m e 2,49/4,02 m; *bagno* - 2,87/3,35 m.

Gli infissi esterni hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *soggiorno* - 0,95x2,11 m; finestra *bagno* - 0,46x1,20 m; portafinestra *cucina* - 0,95x2,11 m.

Anche in questa unità immobiliare nella *veranda* coperta localizzata nella parte anteriore dell'immobile è presente una rampa di scale tramite la quale, percorrendola in discesa, si accede ai locali del **piano seminterrato**, costituiti da *atrio* (0,69 mq), *disimpegno* (3,41 mq), *camera 1* (12,47 mq), *camera 2* (9,86 mq) e *bagno* (10,90 mq). Anche gli ambienti che compongono il piano seminterrato sono caratterizzati da altezze interne differenti e, nello specifico: *disimpegno* e *camera 2* - 2,62 m; *camera 1* - 3,26 m; *bagno* - 1,82 m.

Gli infissi esterni hanno le seguenti dimensioni: finestra *camera 1* - 0,50x1,10 m, finestra *camera 2* - 1,00x0,50 m, finestra *bagno* - 0,95x0,50 m.

Area esterna

Nella parte posteriore del lotto è presente un'area attrezzata, in parte pavimentata in calcestruzzo, dotata di un lavatoio, un barbecue in muratura e una riserva idrica. Quest'area, risultante sottoquota rispetto al piano terra/rialzato, è accessibile anche dalla portafinestra della *cucina* tramite tre gradini in muratura.

Il giardino, che circonda tre lati dell'immobile, ha una superficie complessiva di 170,30 mq ed è caratterizzato da pendenza e terrazzamenti che degradano verso la strada.

Struttura

Come già descritto per l'altra unità immobiliare la struttura portante della schiera è mista: muratura portante e conglomerato cementizio armato con travi e pilastri (a sezione retta), solai di interpiano e copertura (a doppia falda spiovente) in laterocemento. Anche in questa unità non esiste un muro di spina e le orditure dei travetti costituenti la copertura sono **intestate su un trave in cemento armato "in spessore"**.

I tamponamenti e le tramezzature sono in muratura laterizia, spessore rispettivamente 25 cm (27 cm con l'intonaco) e 10 cm.

Finiture

Le pareti esterne sono intonacate con finitura lisciata al civile e tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

La pavimentazione dei vani interni del piano terra/rialzato è di tipo passante, in gres smaltato di forma sub-quadrata (due spigoli retti e due curvi concavi), con battiscopa ceramico.

I tre gradini che collegano il *soggiorno* alla *cucina* sono rivestiti con pietra naturale levigata. Analoga pavimentazione, ma con diversa colorazione, è presente nella *veranda* coperta anteriore.

I gradini della scala di collegamento tra *veranda* e *soggiorno* e la scala di collegamento tra *veranda* e piano seminterrato sono rivestiti in cotto, con elementi stondati.

Negli ambienti del piano seminterrato è presente una pavimentazione passante in gres, formato quadrato, posato diritto.

Nella porzione di giardino prospiciente la *veranda*, come accennato, è presente una pavimentazione in piastroni di cemento di formato quadrato, bicolore.

Il parapetto della *veranda* è in ferro lavorato zincato, mentre in corrispondenza della scala di accesso al piano seminterrato è stato realizzato un parapetto in muratura intonacato e tinteggiato.

La zona cottura (h 2,20 m) e le pareti dei due *bagni* (piano terra/rialzato h 2,20 m; piano seminterrato h 1,80 m) sono rivestite con piastrelle di monocottura smaltata, di diversi formati per i tre ambienti citati.

Le aperture sono dotate di soglie e davanzali in pietra naturale levigata.

Gli infissi interni, uguali per tutti i piani, sono in legno tamburato a pannello liscio, a battente, con coprifili e maniglie commerciali.

Gli infissi esterni del piano terra/rialzato (una finestra e due portefinestre) sono tutti in legno e vetro, ad ante girevoli, dotati di persiane in legno con lamelle frangisole.

Gli infissi esterni del piano seminterrato sono tre vasistas di cui uno (*camera 2*) affacciatesi sul vano scala e due all'esterno (*camera 1* e *bagno*).

Impianti

L'immobile è dotato di impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina, di impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti, oltre che di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e unico interruttore generale.

Non si dispone delle dichiarazioni di conformità degli impianti e gli stessi, verosimilmente realizzati all'epoca di costruzione della schiera (fine anni '80) ovvero prima dell'entrata in vigore della prima normativa sugli impianti (L. 46/1990), sono

dunque da intendersi fuori norma e necessitano di **adeguamento** alle normative attuali e di una nuova certificazione (Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008).

Nel *bagno* del piano terra/rialzato sono presenti lavabo, bidet e WC con cassetta incassata, tutti in vetrochina e dotati di rubinetteria. Non è presente una doccia.

Nel *bagno* del piano seminterrato sono presenti lavabo, bidet e WC con cassetta incassata, tutti in vetrochina e dotati di rubinetteria ed una doccia con piatto in vetrochina e relativo box in policarbonato con ingresso ad angolo. In tale vano è presente anche un punto idrico per lavatrice.

Nell'angolo cottura è presente un punto idrico per lavello.

In ciascuno dei due *bagni* è presente uno scaldabagno elettrico.

Esternamente, sul retro del lotto, è presente un'area attrezzata con un lavatoio e n°2 cisterne costituenti una riserva idrica.

L'immobile non è dotato di impianti di termocondizionamento/riscaldamento.

Superfici

superficie netta - piano terra/rialzato	mq	25,97
superficie netta - piano seminterrato	mq	37,33
superficie netta totale	mq	63,30
superficie lorda - piano terra/rialzato	mq	31,55
superficie lorda - piano seminterrato	mq	45,99
superficie lorda totale	mq	77,54
superficie veranda (netta)	mq	13,36
superficie giardino (netta)	mq	170,30

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **buono**.

L'unità è in possesso del sig.

che ha consegnato le

chiavi alla Curatela.

4 IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA

4.1 Immobile n. 1 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°14

(visura storica, visura terreno correlato e planimetria catastale in **All. 4.1**)

Attualmente l'immobile è così **identificato** ed **intestato** al Catasto Fabbricati:

foglio	40
mappale	3569
categoria	A/3
classe	3
consistenza	3,5 vani
superficie catastale	mq 69 – totale escluse aree scoperte mq 69
rendita catastale	€ 207,87
indirizzo	via Delle Repubbliche Marinare snc, piano S1-T
intestati	proprietà per 500/1000
	proprietà per 500/1000

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.2015**, per **inserimento in visura dei dati di superficie** ed è annotata con l'indicazione *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **27.04.2011** - prot. CA0178031, in atti dal 27.04.2011 **COSTITUZIONE** (n. 4300.1/2011) nell'ambito del quale vengono proposti *classamento e rendita*.

A seguito di tale atto si determina la seguente originaria identificazione e intestazione:

foglio	40
mappale	3569
categoria	A/3
classe	3
consistenza	3,5 vani
rendita catastale	€ 207,87
indirizzo	via Delle Repubbliche Marinare snc, piano S1-T
intestati	proprietà per 500/1000
	proprietà per 500/1000

Con *Variazione nel classamento* del **27.04.2012** – protocollo n. CA0156852 in atti dal 27.04.2012 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 10580.1/2012) si riporta l'annotazione *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)*.

I dati catastali rimangono inalterati rispetto all'originaria intestazione.

Successivamente, con variazione del **09.11.2015**, per **inserimento in visura dei dati di superficie**, si costituisce l'attuale identificativo.

Si rileva che l'**indirizzo** via Delle Repubbliche Marinare s.n.c. è **errato**. L'indirizzo esatto è via Dei Gabbiani n. 14.

*

La **planimetria catastale** è stata introdotta in data **27.04.2011** prot. CA0178031 dal geom. Giampiero MOSTALLINO.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale.

Dalla comparazione (**All. 5.1**) tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale si rileva una lieve traslazione dell'immobile verso il lato Ovest (lato posteriore del lotto), non significativa ai fini urbanistici.

Inoltre:

- il piano mansardato, peraltro da qualificare come *locale di sgombero* mancando dei requisiti minimi di altezza (2,40 m), non è rappresentato;
- l'attuale vano *cucina* è indicato *soggiorno* e, nell'attuale *soggiorno* (con camino) è indicato *angolo cottura* (A.C.);
- al piano seminterrato i vani *camera 1* e *camera 2* sono indicati come *locali di sgombero* e il *bagno* è indicato come *ripostiglio*; in realtà i due vani *camera 1* e *camera 2* hanno altezza utile maggiore di 2,40 m e dunque non sono qualificabili come *locali di sgombero* ma, tutt'al più, come *ripostiglio* o *deposito* o *cantina*; il *bagno*, avendo un'altezza < 2,40 m, è qualificabile come *locale di sgombero*;
- al piano seminterrato la posizione della finestra a vasistas della *camera 1* non è corretta in quanto l'apertura è sull'adiacente parete ortogonale;
- non viene indicata la *terrazza* posteriore e la destinazione d'uso del vano esterno adibito a *doccia*, peraltro non indicata, è un *locale di sgombero* avendo un'altezza (non indicata) < 2,40 m;

Le **difformità planimetriche** riscontrate debbono essere corrette con la presentazione di una nuova planimetria, ma **solo in conseguenza ed in coerenza con gli interventi e le attività da eseguire per ricondurre il bene alla liceità edilizia**, indicate nel paragrafo 6 – **LICEITA' EDILIZIA**.

A seguito della presentazione di una nuova planimetria varieranno anche i parametri estimativi (superficie, rendita catastale) dell'unità immobiliare e dovrà essere rettificato l'indirizzo.

4.2 Immobile n. 2 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°10(visura storica, visura terreno correlato e planimetria catastale in **All. 4.2**)

Attualmente l'immobile è così **identificato** ed **intestato** al Catasto Fabbricati:

foglio	40
mappale	3567
categoria	A/3
classe	3
consistenza	3,5 vani
superficie catastale	mq 48 – totale escluse aree scoperte mq 48
rendita catastale	€ 207,87
indirizzo	via Delle Repubbliche Marinare snc, piano S1-T
intestati	proprietà per 500/1000
	proprietà per 500/1000

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.2015**, per **inserimento in visura dei dati di superficie** ed è annotata con l'indicazione *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **27.04.2011** - prot. CA01780xx, in atti dal 27.04.2011 **COSTITUZIONE** (n. 4297.1/2011) nell'ambito del quale vengono proposti *classamento e rendita*.

A seguito di tale atto si determina la seguente originaria identificazione e intestazione:

foglio	40
mappale	3567
categoria	A/3
classe	3
consistenza	3,5 vani
rendita catastale	€ 207,87
indirizzo	via Delle Repubbliche Marinare snc, piano SI-T
intestati	proprietà per 500/1000
	, proprietà per 500/1000

Con Variazione nel classamento del **27.04.2012** – protocollo n. CA01568xx in atti dal 27.04.2012 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 10580.1/2012) si riporta l'annotazione *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)*.

I dati catastali rimangono inalterati rispetto all'originaria intestazione.

Successivamente, con variazione del **09.11.2015**, per **inserimento in visura dei dati di superficie** si costituisce l'attuale identificativo.

Si rileva che l'**indirizzo** via Delle Repubbliche Marinare s.n.c. è **errato**. L'indirizzo esatto è via Dei Gabbiani n. 10.

*

La **planimetria catastale** attuale è stata introdotta in data **27.04.2011** prot. CA01780xx dal geom. Giampiero MOSTALLINO.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale.

Dalla comparazione (**All. 5.2**) tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale si rileva una lieve traslazione dell'immobile verso il lato Est (lato inferiore del disegno), non significativa ai fini urbanistici.

Inoltre:

- l'attuale vano *soggiorno con angolo cottura* è rappresentato diviso in *soggiorno con A.C. e camera*; la tramezzatura, invece, in realtà, è un semplice muretto che limita la parte del vano dove c'è realmente l'*angolo cottura*, che risulta a quota superiore; nel vano qualificato come *soggiorno* è indicato un *angolo cottura* (A.C.) in realtà non presente;
- al piano seminterrato i vani *camera 1* e *camera 2* sono indicati come *locali di sgombero* e il *bagno* è indicato come *ripostiglio*; in realtà i due vani *camera 1* e *camera 2* hanno altezza utile maggiore di 2,40 m e dunque non sono qualificabili come *locali di sgombero* ma, tutt'al più, come *ripostiglio* o *deposito* o *cantina*; il *bagno*, invece, avendo un'altezza utile < 2,40 m è qualificabile come *locale di sgombero*.

Le **difformità planimetriche** riscontrate debbono essere corrette con la presentazione di una nuova planimetria, ma **solo in conseguenza ed in coerenza con gli interventi e le attività da eseguire per ricondurre il bene alla liceità edilizia**, indicate nel paragrafo 6 – *LICEITA' EDILIZIA*.

A seguito della presentazione di una nuova planimetria varieranno anche i parametri estimativi (superficie, rendita catastale) dell'unità immobiliare e dovrà essere rettificato l'indirizzo.

5 PROVENIENZA E GRAVAMI

5.1 PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO

Trascrizione a favore del **24.05.1983** (All. 3.1), in Cagliari a Reg. Gen. **11139**, Reg. Part. **9230**, dell'atto di vendita per scrittura privata del 29.04.1983, autenticata dal notaio Vittorio LORIGA, Rep. 51243, Racc. 3853, con il quale i sigg.ri

vendono a

, la piena proprietà dell'*appezzamento di terreno fabbricabile della superficie di mq. 537, coerente a stessi venditori per più lati, distinto in Catasto al foglio 40, mappale 404/a parte, per frazionamento 404/F, definitivo 912, di are 5.37, ubicato in Muravera (CA), facente parte della lottizzazione "REY PLAYA – D'HALEWIN", in località "Piscina Rei", prezzo in atti £ 3.759.000 (€ 1.941,36). Nell'atto si specifica che è compresa nella vendita la quota ideale e proporzionale sul mappale 460 sub e sul quale insistono due pozzi per attingere l'acqua a favore di tutta la lottizzazione.*

Nell'atto si **specifica** altresì che al momento del rogito il sig.

è **sposato** con in **regime di comunione dei beni**.

In ragione di quanto sopra la **quota** di proprietà del signor

è definita in **1/2 dell'intero della proprietà**.

*

Su tale terreno il sig. , giusta C.E. n. 1605 del 21/05/87 – Variante in corso d'opera a C.E. n. 1233 del 25/06/1982 *Lottizzazione D'HALLEWIN*, edificio una schiera costituita da n°3 unità abitative distinte al Catasto Fabbricati al foglio 40, mappali 3567, 3568 e 3569.

Si costituisce così un organismo edilizio del tipo a schiera, composto da tre identificativi catastali: foglio 40 mappali **3567**, 3568, **3569**.

*

Trascrizione contro del **27.03.2012** (All. 3.2), in Cagliari a Reg. Gen. 8194, Reg. Part. 6534, **atto di compravendita** del 23.03.2012 a rogito notaio Franco IBBA, Rep. 83674, Racc. 24193, con il quale

e la moglie

, in regime di comunione dei beni e dunque per la quota di 1/2

ciascuno, vendono a

l'unità immobiliare identificata al

Catasto Fabbricati al foglio 40, mappale 3568, categoria A/3 – *abitazione di tipo economico*, consistenza vani 3,5, situata in via Delle Repubbliche Marinare snc.

Trattasi dell'unità immobiliare situata al centro della schiera, confinante, a sinistra, con l'Immobile n. 1 e, a destra, con l'Immobile n. 2.

*

Trascrizione a favore e contro del **12.11.2014 (All. 3.3)**, in Cagliari a Reg. Gen. 27849, Reg. Part. 223xx, **atto di costituzione di fondo patrimoniale** a rogito notaio Maria Cristina LOBINA, del 07.11.2014, Rep. 401xx, Racc. 147xx, con il quale premesso che hanno contratto matrimonio in data 27.05.1978 ma che dichiarano essere in separazione dei beni al momento del rogito, **conferiscono in un fondo patrimoniale, tra gli altri**, i seguenti immobili (facenti parte del compendio identificato nell'atto come N. 4) in quota di proprietà 1/2 ciascuno *in comune di Muravera*:

Unità negoziale n. 4

- *Immobile n. 7* - appartamento ad uso civile abitazione avente accesso dalla via delle Repubbliche Marinare, dislocato su piano seminterrato e piano primo, censito al C.F. al foglio 40, mappale 3567, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, R.C. € 207,87;
- *Immobile n. 8* - appartamento ad uso civile abitazione avente accesso dalla via delle Repubbliche Marinare, dislocato su piano seminterrato e piano primo, censito al C.F. al foglio 40, mappale 3569, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, R.C. € 207,87.

L'atto ha l'**Annotazione n. 33 del 27.05.2020 (All. 3.4)**, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466, dell'atto giudiziale del 25.02.2020 Rep. 555/2020 del Tribunale di Cagliari, relativo ad **inefficacia relativa ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone: *con Sentenza n. 463/2020 (R.G. 8931/2018) 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. 401xx racc. n. 147xx) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1, la quota pari a 54/63 dell'immobile di cui all'unità negoziale 2 e la quota pari ad 1/2 degli immobili di cui all'unità negoziale 3 della presente nota.*

Si precisa che nell'**Annotazione** del 25.02.2020 i due immobili, costituenti i numeri 7 e 8 dell'Unità negoziale n. 4 dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, sono indicati quali n. 10 e n. 11 dell'unità negoziale n. 3.

*

Trascrizione contro del **25.01.2019 (All. 3.5)**, in Cagliari a Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993, **domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**, pubblico ufficiale TRIBUNALE Ordinario di Cagliari, atto del 01.10.2018, Rep. 8931/2018, con la quale il Fallimento , nella persona del Curatore Dott.ssa Alessia GUERZONI, inoltra la seguente istanza: *voglia l'ecc.mo Tribunale, contrariis reiectis accertare e dichiarare l'inefficacia, ai sensi degli artt. 66, 69 L.F. e 2901 c.c., limitatamente alla quota di proprietà del sig.* , *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 07.11.2014 (rep. n. 401xx racc. n. 147xx), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 278xx, reg. part. 223xx, col quale sono stati conferiti i beni immobili indicati nella presente nota. Il tutto come meglio risulta nel titolo al quale si fa espresso riferimento. Si precisa che i soggetti citati nell'atto sono il sig. (così come indicato nella presente nota) e la sig.ra . Nell'atto di citazione è stato indicato erroneamente che la sig.ra P

Tra gli immobili oggetto della domanda si rilevano i seguenti:

- Immobile n. 50 - Comune F808 - MURAVERA (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana, Foglio 40, Particella 3567, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE snc;
- Immobile n. 51 - Comune F808 - MURAVERA (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana, Foglio 40, Particella 3569, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE snc.

*

Con **Sentenza n. 463/2020** (All. 3.6) pronunciata nell'udienza del **21.02.2020** e pubblicata il 25.02.2020, Rep. 5xx, viene **revocato il fondo patrimoniale** costituito con l'atto di cui al punto precedente.

A pag. 17 e 18 sono indicati i due immobili sopra descritti:
in Comune di Muravera

- a) appartamento ad uso civile abitazione avente accesso dalla via delle Repubbliche Marinare, dislocato su piano seminterrato e piano primo, censito al C.F. al foglio 40, mappale 3567, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, RCE. 207,87;
- b) appartamento ad uso civile abitazione avente accesso dalla via delle Repubbliche Marinare, dislocato su piano seminterrato e piano primo, censito al C.F. al foglio 40, mappale 3569, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, RCE. 207,87;

La sentenza viene successivamente **annotata** sull'atto di costituzione del fondo patrimoniale in data 27.05.2020, come già sopra illustrato.

*

Da quanto sopra risulta che dell'organismo edilizio del tipo a schiera composto da tre unità immobiliari sito in Muravera, acquisito nel 1983 nella consistenza del solo terreno

e successivamente edificato dal sig.

residuano in

capo alla procedura:

- **Immobile n.1** - la **villetta caposchiera** identificata al foglio 40, mappale 3569, sita in via Dei Gabbiani n°14, in atti via Delle Repubbliche Marinare snc;
- **Immobile n.2** - la **villetta caposchiera** identificata al foglio 40, mappale 3567, sita in via Dei Gabbiani n°10, in atti via Delle Repubbliche Marinare snc.

Per entrambi gli immobili la **quota in capo al sig.**

è di

1/2 dell'intero della proprietà in quanto in **regime di comunione dei beni con la moglie**

5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del **08.04.2015 (All. 3.7)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 93xx, Reg. Part. 1165, P.U. EQUITALLIA CENTRO s.p.a., **ipoteca legale** Rep. 2113/2515 del 07.04.2015 derivante da **iscrizione a ruolo**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 93.871,38 (totale € 187.742,76) a favore di EQUITALLIA CENTRO s.p.a., sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 2

- **Immobile n. 1** - Comune di Muravera (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 40, Particella 3567, Natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo via Delle Repubbliche Marinare snc;
- **Immobile n. 2** - Comune di MURavera (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 40, Particella 3569, Natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo via Delle Repubbliche Marinare snc.

L'ipoteca, per l'unità negoziale n. 2, è iscritta per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà contro

*

Iscrizione contro del **28.01.2016 (All. 3.8)** trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 1964, Reg. Part. 228, P.U. Tribunale Cagliari Sezione Lavoro, **ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 13.04.15, Rep. 4329/2015, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 34.806,51 (totale € 60.000,00) a favore della CASSA EDILE DI MUTUALITA' E ASSISTENZA DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 3

- immobile n. 10 – Comune di Muravera (CA), Catasto Fabbricati, foglio 40, particella 3567, natura A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani, indirizzo via Delle Repubbliche Marinare snc;
- immobile n. 11 - Comune di Muravera (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 40, Particella 3569, natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, indirizzo via Delle Repubbliche Marinare snc.

L'ipoteca, per l'unità negoziale n. 3, è iscritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà contro

*

Iscrizione contro del 06.09.2019 (All. 3.9) trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 25933, Reg. Part. 3785, P.U. Tribunale Cagliari, **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 26.06.2019, Rep. 1165/2019, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 51.029,21 (totale € 75.000,00) a favore di BANCO DI SARDEGNA s.p.a. sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 2

- immobile n. 6 - Comune di Muravera (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 40, Particella 3567, natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, indirizzo via Delle Repubbliche Marinare snc;
- immobile n. 7 - Comune di Muravera (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 40, Particella 3569, natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo via Delle Repubbliche Marinare snc.

L'ipoteca, per l'unità negoziale n. 2, è iscritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà contro .

_____ . **Trattasi di società di cui il sig. _____ è socio.**

6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Tramite l'**accesso agli atti** prot. n. 117xx del 28/09/2020 effettuato al Comune di Muravera è stata acquisita la seguente documentazione:

- ✓ **Concessione Edilizia n. 1233 del 25.06.1982 (All. 6.1)**
 - C.E. n. 1233 del 25/06/1987 – *Costruzione complesso residenziale*
 - Relazione
 - Tavola 1 – Planimetria
 - Tavola 2 – Planimetria generale
 - Tavola 5 – Sezioni e Prospetti
- ✓ **Concessione Edilizia n. 1605 del 21.05.1987 (All. 6.2)**
 - C.E. n. 1605/1984 del 21/05/1987 – *Variante in corso d'opera a C.E. n. 1233 del 25/06/1982 Lottizzazione D'HALLEWIN;*
 - Relazione tecnica relativa alla variante in corso d'opera del progetto di cui al N.O. della Soprintendenza prot. n. 3090 del 07.04.82 (posiz. N. 7646) e parere favorevole della C.E.C. del comune di Muravera con prot. n.1233 del 25.06.82
 - Tavola 1 – Planimetria generale quotata
 - Tavola 2 – Piante - Sezione - Prospetti

Con **altro accesso agli atti** prot. n. 77xx del 21/05/2021 è stato acquisito (**All. 7.1**):

- ✓ **Certificato di destinazione urbanistica del 05.07.2021**, relativo al foglio 40, mappali 3567 e 3569.

Tramite il portale del Comune di Muravera e con accesso diretto effettuato in data 02.08.2021 dallo scrivente, sono stati acquisiti, inoltre:

- ✓ Estratti significativi del P.U.C. del Comune di Muravera e riferimenti al programma di fabbricazione per quanto ancora vigente (**All. 7.2**)
- ✓ Estratto della *Tavola 2 – Zonizzazione approvata – Sovrapposizione zonizzazione approvata catastale convenzionata – Catastale convenzionato della VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'HALLEWIN – LOCALITÀ PISCINA REI* (**All. 7.3**)
- ✓ Estratto cartografia del P.U.C. e Lottizzazioni in Zona F (**All. 7.4**)

*

6.2 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA

La **C.E. n. 1233 del 1982 (All. 6.1)**, rilasciata all'intestataria società era relativa alla costruzione di un complesso residenziale sito in Muravera (CA), località *Piscina Rei*, lottizzazione *D'Hallewin*, lotti n. 3 e n. 4.

L'intervento riguardava una superficie complessiva di mq 31.700 e prevedeva una volumetria di progetto di mc 13.960, a fronte di una volumetria massima realizzabile di mc 31.700.

La previsione progettuale consisteva nell'edificazione di villette a schiera distribuite su uno o due livelli di piano, distinte in tre tipologie abitative con differenti superfici e volumi:

- n. 51 unità tipo A superficie 30,60 mq volume 88,74 mc
- n. 57 unità tipo B superficie 40,50 mq volume 117,00 mc
- n. 24 unità tipo C superficie 52,00 mq volume 150,80 mc

In data 21/05/1987 veniva rilasciata la C.E. n. 1605 **intestata al sig.**

relativa a **variante in corso d'opera a C.E. n° 1233 del 25/06/1982**

Lottizzazione D'Hallewin.

Nel titolo edilizio si precisa: *Prescrizioni speciali - art. 6, Le stesse previste dalla precedente Concessione Edilizia n°1233 del 25/06/1982 compreso il termine per l'ultimazione dei lavori.*

Nel progetto di variante è prevista **l'esecuzione di un interrato da adibire a locale di sgombero cui accedere dalla veranda.**

Nella Tavola 2 (**All. 6.2**) si rileva, al **piano interrato**, una schiera composta da n°3 unità disposte in modo sfalsato. In ciascuna delle tre unità il piano interrato è costituito da un unico ambiente di superficie netta 21,07 mq (4,30x4,90), sprovvisto di aperture verso l'esterno ed accessibile da una porta installata alla base di una rampa di scale che si sviluppa, in discesa, dalle verande previste sul fronte anteriore.

Sempre nella Tavola 2, al **piano terra**, si rileva come i tre immobili siano dotati, anteriormente, di una *veranda* coperta su tre lati (12,90 mq) nella quale sono presenti due rampe di scale: una per l'accesso al citato piano interrato e l'altra per l'accesso al piano terra/rialzato, dove si rileva la seguente distribuzione interna: *soggiorno con angolo cottura* accessibile dalla *veranda* (12,04 mq), *disimpegno* (0,64 mq), *camera* (8,64 mq) e *bagno* (3,00 mq). La **consistenza totale netta è di 24,32 mq**. La dimensione e la distribuzione degli ambienti è analoga nei tre immobili, con la precisazione che nell'unità immobiliare di sinistra il *bagno* e la *camera* da letto risultano "specchiati" rispetto a quelli delle due unità abitative centrale e in destra.

Anche numero, posizione e dimensione degli infissi esterni sono analoghi per le tre unità immobiliari, dove si rileva una porta d'accesso sul *soggiorno con angolo cottura* (un'unica anta a battente 1,00x2,20 m), una porta finestra a doppia anta nella *camera* da letto (1,00x2,20 m) e una finestra nel *bagno* (0,50x1,30 m).

Nelle tre unità è inoltre rappresentata una serie di gradini che separa il *soggiorno con angolo cottura* dal *disimpegno*, evidenziando la presenza di un dislivello dei pavimenti interni, con una differenza di quota di 0,90 m.

In tutte le verande è prevista la realizzazione di un caminetto.

Le murature di tamponamento sono di spessore 25 cm, le tramezzature di 10 cm.

Ancora, nella Tavola 2 rappresentante la **sezione** (della quale non è indicata nelle piante la linea di riferimento), si indica la pendenza della copertura (NB - a due falde contrapposte più quella distinta della veranda) al 28% e si rilevano le seguenti altezze interne:

- al piano interrato altezza minima 2,65 m e massima 3,35 m;
- nella *veranda*, la cui copertura è composta da un'unica falda spiovente, altezza minima 2,65 m e massima 3,40 m (0,90+2,50);
- al piano terra/rialzato: nel *soggiorno con angolo cottura* altezza minima 3,25 m e massima 4,03 m (3,25+2,80*28%); nella *camera* altezza minima 2,70 m e massima 3,40 m.

Si rileva, ancora, come sul retro residua una parte dell'area libera rispetto al profilo del terreno, interamente "in scavo".

Nei **prospetti** è ben evidenziato lo sfalsamento in altezza ed in profondità dei tre corpi di fabbrica che compongono la schiera. In tali elaborati si rileva, inoltre, la presenza delle tegole sulla copertura a falde, oltre che la chiusura degli infissi esterni con persiane dotate di lamelle.

Nella Tavola 1 sono rappresentate le distinte **schiere** e quella di nostro interesse è identificabile con la lettera "C".

Non sono distinti graficamente i confini anteriori e laterali del lotto e non sono indicati gli accessi da strada. Si rileva unicamente una porzione di esclusiva pertinenza sul retro e si osserva che quella dell'unità di sinistra è in comune con quella centrale (NB – questa non oggetto della procedura e ceduta a terzi soggetti).

Dall'esame della *Relazione tecnica* a firma del Geom. Giovanni Antonio Pusceddu, si rileva come il progetto di variante interessi un gruppo di tre unità abitative del **tipo A**, con modifiche afferenti alla dislocazione dei fabbricati nel lotto, ovvero all'*adattamento dei fabbricati alle linee di pendenza* (del terreno), mediante lo *sfalsamento di quota tra le unità costituenti il gruppo* e la *realizzazione di diversi livelli fra gli ambienti interni ed*

esterni. Il tecnico **precisa** che l'intervento è **senza aumento della superficie coperta e della cubatura e senza variazione della destinazione d'uso**.

Però, dall'analisi dei dati riportati nella relazione tecnica, **ciò non risulta**.

Infatti, nella *Relazione Tecnica* sono indicati o si ricavano i seguenti dati planivolumetrici:

Superficie coperta piano interrato della schiera	mq	63,21
Superficie coperta piano interrato singola unità (63,21 / 3)	mq	21,07
Superficie coperta assentita della singola unità tipo "A"	mq	30,60
Superficie coperta piano terra della schiera	mq	88,11
Superficie coperta piano terra singola unità (88,11 / 3)	mq	29,37
Superficie netta piano terra/rialzato abitabile	mq	24,32
Volume assentito della singola unità tipo "A"	mc	88,74
Volume di progetto della schiera	mc	281,20
Volume di progetto assentito singola unità (281,20 / 3)	mc	93,73

Come si rileva immediatamente il **volume di progetto** (93,73 mc) è **maggiore** di quello **assentito** in precedenza (88,74 mc), **contrariamente a quanto dichiarato dal tecnico**. La differenza è di 4,99 mc in più.

Infine, nella documentazione prodotta dal Comune di Muravera **non è presente** la **dichiarazione di fine lavori** e **non vi è** alcun documento afferente a richieste/dichiarazioni di **agibilità**, dichiarata o rilasciata.

Si osserva che **lo stato progettuale assentito non era conforme** ai requisiti igienico sanitari (tutt'ora vigenti) di cui al **Decreto ministeriale 5 luglio 1975 (All. 7.5)**, e **non era suscettibile di rilascio di certificato di agibilità**.

Infatti, con riferimento ai minimi inderogabili stabiliti dal detto DM 05.07.1975, la superficie della **camera dal letto singola** (8,64 mq) e quella del **soggiorno** (12,04 mq) sono **inferiori** ai minimi di cui all'art. 2, rispettivamente mq 9,00 per la *camera da letto singola* e mq 14,00 per il *soggiorno*.

*

In **riassunzione** per entrambi gli immobili la liceità edilizia va riferita allo stato progettuale della C.E. 1605 del 21/05/1987 che, già in origine, **non era conforme alle normative vigenti (D.M. 05.07.1975)**.

Per quanto accertato **non risulta dichiarata/rilasciata l'Agibilità** né la stessa, per quanto detto, poteva essere rilasciata.

6.3 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO

REGOLARIZZAZIONE

Per **verificare la liceità edilizia**, per ciascun immobile è stata effettuata la comparazione per sovrapposizione tra l'ultimo stato assentito rappresentato nel relativo titolo edilizio (C.E. 1605 del 21.05.1987) e lo stato attuale rilevato (**All. 6.3 e 6.4**).

6.3.1 Immobile n. 1 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°14

Come rappresentato nell'**All. 6.3** l'unità immobiliare presenta diverse difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio (C.E. 1605/1987).

piano seminterrato

Il piano interrato previsto in progetto come ambiente unico con destinazione d'uso *locale di sgombero* è, in realtà, un piano seminterrato utilizzato come abitazione dotato di *bagno*, composto da cinque vani distinti, di cui quattro dotati di aperture verso l'esterno. La superficie lorda complessiva (45,20 mq) risulta superiore rispetto a quella di progetto (21,07 mq), con una differenza in più di 24,13 mq (pari al 114,52%). La maggiore superficie, e di conseguenza il maggiore volume che si determina (NB – che non rileva ai fini urbanistici), sono stati ricavati sia nella parte a monte e sia in quella anteriore (a valle) sottostante la veranda, laddove è stato ricavato un vano adibito a *bagno*, di altezza (2,01 m) inferiore ai minimi di legge (2,40 m, art. 1 D.M. 05.07.1975). Anche le altezze interne dei vani sono differenti rispetto a quelle previste in progetto: minima 2,63/2,64 m contro 2,65 m di progetto e massima 3,45 m contro 3,35 m di progetto.

La scala di accesso al piano seminterrato, inoltre, è in posizione specchiata rispetto a quanto previsto in progetto.

piano terra/rialzato

Anche al piano terra/rialzato è stato realizzato un ampliamento planivolumetrico.

La superficie lorda complessiva (44,63 mq) risulta superiore rispetto a quella di progetto (29,37 mq), con una differenza in più di 15,26 mq (pari al 51,96%).

Il primo contributo alla volumetria in eccedenza lo si rileva nella parte posteriore, nella quale è stata realizzata la *cucina* e dove, nello stato assentito, era prevista una parte dell'area esterna posteriore limitata dal prospetto e da una scarpata in terra.

E' stato poi realizzato un cambio di destinazione d'uso dei vani: dov'era prevista la *camera* è stato realizzato un *soggiorno* con camino collegato alla cucina tramite un'apertura interna priva di porta; dov'era previsto il *soggiorno con angolo cottura* è

stata realizzata una *camera* da letto (NB - ovviamente senza la presenza dell'angolo cottura) accessibile dalla *veranda* sul fronte anteriore.

Le dimensioni delle aperture verso l'esterno sono differenti rispetto a quelle previste in progetto. La porta finestra di accesso alla *camera* è posizionata sull'estremità opposta della *veranda* rispetto a quanto rappresentato in progetto, così come la rampa di scala di accesso alla stessa.

Sopra la *camera* è stata realizzata una *mansarda*, anch'essa non presente in progetto, realizzata tramite soppalco in legno, altezza media 1,40 m (0,93/1,86 m), utilizzata come camera da letto, accessibile non ordinariamente tramite una scala in legno dall'attuale *soggiorno*.

Nella veranda, diversamente da quanto previsto in progetto, non è stato realizzato il caminetto.

Nell'area esterna, sul lato sinistro (spigolo Sud-Ovest) è stata realizzata una *terrazza* nella quale è stato costruito un vano tecnico di altezza circa 2,00 m adibito a doccia e un forno/barbeque in muratura.

Oltre a quanto sopra illustrato, è stata rilevata anche **una maggiore altezza fuori terra dell'involucro edilizio** rispetto a quanto rappresentato nella sezione dell'ultimo progetto approvato.

In particolare, si segnalano le seguenti altezze interne, misurate dal piano di calpestio interno all'intradosso del solaio di copertura e tra parentesi quelle indicate in progetto:

- H₁ anteriore - 4,00 m (3,25 m)
- H₂ corrispondente al colmo delle falde - 4,10 m (3,40 m)
- H₃ posteriore (muratura divisoria tra *soggiorno* e *cucina*) 2,65 m (2,70 m)

Le falde della copertura hanno pendenze pari a: 32% quella anteriore e 35% quella posteriore, diversamente dall'unica pendenza per entrambe le falde del 28% indicata nella tavola 2 della C.E. 1605/1987.

In **riassunzione** l'unità immobiliare presenta diverse difformità rispetto a quanto assentito con la C.E. 1605/1987:

- ampliamento volumetrico per maggiore altezza del piano terra/rialzato
- ampliamento planivolumetrico sul retro dove è stata realizzata la *cucina*
- ampliamento volumetrico in parte del livello seminterrato (maggiore altezza della parte posteriore)
- ampliamento planivolumetrico del livello seminterrato sia sul retro, sia anteriormente (*bagno*)
- realizzazione di aperture al piano seminterrato
- diversa destinazione d'uso dei vani al piano terra/rialzato

- al piano terra/rialzato assenza di aperture verso l'esterno nei vani *soggiorno e bagno*
- realizzazione di partizione interna al piano seminterrato
- diversa destinazione d'uso al piano seminterrato (*camere da letto*)
- realizzazione di soppalco non abitabile (*mansarda*) soprastante il primo vano (attuale *camera*)

Per comprendere analiticamente lo stato dei luoghi sono state predisposte una planimetria e una sezione volumetrica comparative (ancora **All. 6.3**), nelle quali sono evidenziati i volumi realizzati in regime di abuso edilizio.

Nello stesso **All. 6.3** è riportato lo schema grafico del volume urbanistico effettivamente realizzato, il cui **calcolo, effettuato senza tenere conto della parte cucina** (NB – che per quanto si dirà nel seguito non è suscettibile di ipotesi di regolarizzazione/sanatoria), eseguito secondo le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio - Allegato n. 1 (**All. 7.2**), si riporta di seguito:

calcolo volume urbanistico					
1,58	2,45			3,87	
4,24	3,07	2,00		3,66	14,15
1,58	3,19			5,04	
5,17	4,24	2,00		4,71	23,71
settore A					37,86
3,14	3,97	2,79			34,78
3,14	3,19	3,72			37,26
settore B					72,04
volume totale unità civico 14					109,90
volume assentito					93,73
differenza					16,17
differenza in %					17,26%

La volumetria urbanistica complessivamente realizzata, pari a 109,90 mc, è maggiore di quella assentita (93,73 mc), con una differenza di 16,17 mc in più, corrispondenti al 17,26%.

Le differenze planivolumetriche riscontrate, in ultimo la volumetria urbanistica realizzata, non sono accettabili in quanto **non rientrano** nella **tolleranza edilizia del 5%** di cui all'art. 19 comma 1-ter della **L.R. n. 1/2021** attualmente in vigore in Sardegna (NB – legge oggetto di impugnazione da parte del Governo), che ha modificato l'art. 7bis della L.R. 8/2015, che stabiliva una **tolleranza del 2%** sulla base del disposto dell'articolo 34bis del D.P.R. 380/2001.

In ragione di tale impugnazione, per valutare le difformità riscontrate, lo scrivente farà comunque **prudenzialmente** riferimento alla normativa previgente che consente una **tolleranza del 2%**.

Per valutare le eventuali ipotesi di sanabilità o regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate sono stati acquisiti il certificato di destinazione urbanistica (**All. 7.1**) e gli estratti degli strumenti urbanistici vigenti nella zona ove sorge la schiera (**All. 7.2., 7.3 e 7.4**) ed è stato effettuato un incontro con i referenti tecnici del Comune di Muravera per analizzare la **complessa situazione**.

Nel CDU l'area risulta ricadere in zona "F" *TURISTICA - Lottizzazione D'Hallewin*, per la quale è vigente la *Variante non sostanziale* approvata con Delibera del C.C. n. 74 del 16.06.2000 e della G.C. n. 33 del 12.02.2004 che, in estratto significativo, si riproduce in **All. 7.3**.

Nel CDU si legge che l'area è destinata a zona residenziale e comprende i lotti 3 e 4 aventi, rispettivamente, indici fondiari di 0,472 mc/mq e 0,457 mc/mq. A seguito dell'accorpamento, di fatto, dei due Lotti 3 e 4, come chiarito dai referenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Muravera l'indice da considerare è la media tra i due, ovvero 0,4645 mc/mq.

Nel CDU è precisato che il terreno era originariamente gravato dal vincolo di uso civico per il quale, però, è stata disposta la **sclassificazione** con decreto dell'Assessorato Regionale Agricoltura n. 64/SI/97 del 04.04.1997 e che **l'effettiva edificabilità residua dovrà essere verificata in relazione alle volumetrie già realizzate nel comparto di appartenenza**.

Seppure irrilevante sotto il profilo sostanziale, occorre chiarire che le volumetrie residue di riferimento non sono quelle riferibili al titolo edilizio rilasciato direttamente al sig. _____, bensì quelle della maggiore Lottizzazione D'Hallewin, ovvero del **comparto di appartenenza**.

In prima analisi si è dunque valutata la possibilità di poter sanare/regolarizzare le volumetrie abusive tramite la procedura dell'*Accertamento di conformità* (L.R. 23/1985 e s.m.i. art. 16) qualora non fosse stata utilizzata l'intera volumetria del comparto, indicata in complessivi 14.800 mc (Lotto 3 - 10.000 mc, Lotto 4 - 4.800 mc) a fronte di un'iniziale previsione progettuale di 13.960 mc.

Tale ipotesi, che presupponeva necessariamente una disponibilità di volume residuo, si è dimostrata **non percorribile** poiché, come accertato con l'ing.

(Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Muravera), **per la Lottizzazione D'Hallewin non esiste volumetria residua**.

Al proposito, sempre con i referenti tecnici succitati, è stato appurato che è stata recentemente respinta un'istanza simile per altro immobile ricadente nella zona urbanistica di nostro interesse.

In definitiva i volumi realizzati fuori terra **eccedenti l'assentito**, relativi sia al vano **cucina** sul fronte posteriore, sia derivanti dalla **maggiore altezza del corpo di**

fabbrica, non sono suscettibili di sanatoria/regularizzazione tramite Accertamento di conformità e debbono essere demoliti.

Quanto ai **volumi abusivamente realizzati al piano seminterrato**, pur non costituendo volume urbanistico (vedi Regolamento Edilizio, pag. 31, che riprende le prescrizioni del D.A. 20.12.1983 n. 2266/U c.d. decreto *Floris* - **All. 7.6**, per cui non rientrano nel calcolo i volumi interrati *purché destinati a cantine, deposito, locali di servizio in genere*) sono anch'essi **non suscettibili di sanatoria/regularizzazione**, per via dell'impossibilità di procedere all'**Accertamento di conformità** del piano superiore e, **anche per tali volumi**, è conseguentemente necessaria la **demolizione/rimozione ovvero l'eliminazione**.

In definitiva è necessario **ricondurre l'organismo edilizio allo stato assentito** eseguendo le seguenti opere:

1. demolizione delle falde di copertura e ricostruzione con pendenza ed altezze interne coerenti con quelle indicate nel titolo edilizio (C.E. 1605/1987);
2. demolizione del corpo cucina sul retro, compresa rimozione infissi esterni e impianti e demolizione pavimenti e massetto;
3. installazione di infisso (portafinestra) a servizio del vano *camera* (attuale *soggiorno*);
4. demolizione del camino nel vano camera (attuale *soggiorno*);
5. demolizione della terrazza laterale (pavimentazione, massetto e parapetti) compresa scaletta di accesso, demolizione del vano murario *doccia* e rimozione degli impianti, sistemazione del terreno;
6. al piano seminterrato: rimozione degli impianti nel vano *bagno* e successivo interrimento del detto vano e di parte della *camera 1* sul fronte posteriore con allineamento della parete allo stato di progetto; realizzazione di parete muraria a chiusura dell'attuale apertura di accesso al vano *bagno*; realizzazione di parete muraria in corrispondenza della parte di volume eccedente sul retro della *camera 1*; rimozione degli infissi esterni installati nel vano *bagno* e nella *camera 1*.

Tali demolizioni, rimozioni e interramenti sono di tipo **oneroso** e si è proceduto a determinarne il relativo **costo**. Inoltre, per l'esecuzione delle attività materiali di demolizione/rimozione è necessaria **l'attività di un tecnico abilitato** che predisponga un progetto di demolizione/rimozione, da presentare al Comune di Muravera per il tramite del portale S.U.A.P.E. Sardegna, comprese le attività tecniche di comunicazione alla Regione Autonoma della Sardegna per quanto alle problematiche paesaggistiche (di tipo semplificato poiché l'immobile è localizzato ad oltre 300 m dal mare).

Si precisa che le tramezzature realizzate al piano seminterrato possono essere mantenute in quanto non pregiudicano i parametri igienico sanitari prescritti dal D.M. 05.07.1975, trattandosi di ambienti non destinati ad abitazione (depositi, cantine, ripostigli) e per i quali non sono prescritti minimi di superficie e/o aperture finestrate. Anche il soppalco in legno, denominato impropriamente *mansarda*, può parimenti essere mantenuto in quanto l'altezza interna del vano sottostante è maggiore di 2,70 m e la *mansarda* non è altro che un **sottotetto non ordinariamente accessibile** e di altezza media 1,40 che costituisce, di conseguenza, un mero **locale di sgombero** (NB - facente comunque parte della volumetria urbanistica del fabbricato).

*

Fatto salvo quanto sopra, si ritiene che la parte di abuso di cui al punto 1, ovvero quella rappresentata dalla maggiore altezza realizzata, possa essere oggetto di salvaguardia senza demolizione, seppure ovviamente con il pagamento di una sanzione.

L'art. 12 della L. 47/1985, abrogato e sostituito dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, infatti, prevede (comma 2) che: *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale (...).*

Ora, nel nostro caso, poiché le due falde di copertura si intestano su un trave "in spessore" in conglomerato cementizio armato, che sostituisce il classico muro di spina, e la loro demolizione determinerebbe la demolizione del detto trave con contestuale pregiudizio statico dell'intera restante parte d'opera assentita compresa, verosimilmente, anche l'unità adiacente, si è dell'avviso che **possa essere invocata la previsione** di cui al succitato comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001. Per espletare tale procedura occorre predisporre una **relazione asseverata di tecnico abilitato** che illustri lo stato dei luoghi e fornisca una dimostrazione ingegneristica del pregiudizio statico della parte eseguita (conforme) nell'ipotesi di demolizione della trave.

In conseguenza di tutto ciò, ai costi relativi alla materiale demolizione e/o rimozione delle parti d'opera abusivamente realizzate deve aggiungersi il **costo della sanzione** da determinarsi come previsto dalla norma succitata e nel seguito entrambe quantificate e quello del professionista per la redazione della Relazione tecnica asseverata.

*

Ciò detto, **sussiste un'ulteriore problematica di liceità edilizia che si ritiene non superabile**.

Nell'ipotesi dell'unica soluzione praticabile individuata per regolarizzare l'immobile, ovvero quella di ricondurlo allo stato del progetto approvato quantomeno planimetricamente (NB – l'altezza, come detto, sarà maggiore ma può essere conservata pagando una sanzione pecuniaria in alternativa alla demolizione), si determina un **organismo edilizio privo dei requisiti minimi previsti dal D.M. 05.07.1975.**

Infatti, in primo luogo si osserva che al piano terra/rialzato vi sono due ambienti di superficie rispettivamente mq 12,59 e mq 8,65 che, anche considerando la tolleranza del 2%, risultano inferiori alle superfici minime di mq 14,00 per i vani da adibire a *soggiorno* e di mq 9,00 per i vani da adibire a *camera singola*, previsti dall'art. 2 del D.M. 05.07.1975 (**All. 7.5**).

Inoltre, anche riconducendo l'immobile allo stato planimetrico assentito la superficie netta totale è di **mq 24,99** (12,59+8,65+0,75+3,00) e tale superficie, anche nell'ipotesi di realizzare un alloggio monostanza, è **inferiore** al minimo previsto dall'art. 3 del citato D.M. 05.07.1975 di **mq 28**.

In definitiva, pur regolarizzando l'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stesso non possiederà i requisiti minimi richiesti dal D.M. 05.07.1975 e non si potrà conseguire l'agibilità.

Corre l'obbligo di segnalare che al momento risulta operante il c.d. *Piano Casa Sardegna* (L.R. 1/2021), che prevede la possibilità di ampliare le unità immobiliari quanto a vani destinati ad abitazione.

In tale ottica si potrebbe eventualmente valutare l'ipotesi di trasformare parte del piano seminterrato in vani con destinazione d'uso abitabile tale da fornire un contributo alla superficie netta esistente (24,99 mq), nella misura quantomeno mancante alla minima di 28,00 mq, dunque 3,01 mq (28,00-24,99).

Tale ipotetica possibilità sarà perseguibile solo dopo la riconduzione dell'immobile ad uno stato assentito e permarrà, sotto il profilo temporale, fino al termine di validità del c.d. *Piano Casa Sardegna*, salvo rinnovi al momento non noti allo scrivente.

Tanto si segnala per le opportune valutazioni degli acquirenti e della Curatela.

Lo **stato dell'immobile a seguito degli interventi di regolarizzazione** è rappresentato nell'**All. 9.1**.

Di seguito il calcolo dei costi di demolizione/rimozione, delle sanzioni e degli oneri tecnici per la necessaria assistenza del professionista.

n.	LAVORI descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	600,00	600,00
2	rimozione infissi esterni (S1 e PT)	mq	5,19	60,00	311,26
3	demolizione muratura esterna cucina, doccia e parapetti terrazza	mq	41,64	40,50	1.686,56
4	demolizione scaletta terrazza	corpo	1,00	150,00	150,00
5	demolizione pavimentazione e massetto terrazza e cucina	mq	12,57	35,00	439,85
6	demolizione barbeque e rimozione impianti	corpo	1,00	150,00	150,00
7	rimozione impianti cucina	corpo	1,00	150,00	150,00
8	demolizione camino interno	corpo	1,00	250,00	250,00
9	rimozione struttura in legno e copertura cucina	corpo	1,00	1.750,00	1.750,00
10	fornitura e posa in opera di infisso esterno (camera)	cad	1,00	1.150,00	1.150,00
11	muratura laterizia sp 25 cm per chiusura aperture bagno e camera 1	mq	11,63	55,00	639,47
12	fornitura e posa di misto terra per sottofondi (chiusure bagno e parte camera 1)	mc	35,29	19,00	670,45
13	ripristini, sistemazioni e rifiniture edili varie	corpo	1,00	1.500,00	1.500,00
14	oneri tecnici professionista	corpo	1,00	6.240,00	6.240,00
15	sanzione ex art. 34 DPR 380/2001 (vedi calcolo analitico sottoriportato)	€	1,00	10.171,71	10.171,71
16	altri oneri accessori	€	1,00	200,00	200,00
totale IVA esclusa					26.059,31

calcolo sanzione (costo di produzione L. 392/1998)

art. 22 - immobili ultimati dopo il 31.12.1975

costo base anno 1987 - D.P.R. 04/05/1989 n. 182 - € 890.000	€	459,65
costo base adeguato ISTAT maggio 1987 - settembre 2021 (+2,352)	€	1.081,10
art. 13 - coefficiente per superficie convenzionale < 46 mq		1,20
art. 16- coefficiente per tipologia A3		1,05
art. 17 - coefficiente per classe demografica dei comuni < 10.000 abitanti		0,80
art. 18 - coefficiente per ubicazione; zone di pregio zona periferica		1,20
art. 19 - coefficiente per livello di piano; piano terreno		0,90
art. 20 - coefficiente per vetusta; anni successivi al 6° 28 = 15x1%+13x0,5% = 22,5%		0,775
art. 21 - coefficiente per stato di conservazione e manutenzione; normale		1,00
costo base corretto al settembre 2021		912,12
volume urbanistico abusivo	mc	16,17
altezza di riferimento (NB - si considera il minimo di 2,70 + solaio 0,20 m)	m	2,90
superficie abusiva ragguagliata	mq	5,58
sanzione	€	5.085,85
doppio della sanzione	€	10.171,71

6.3.2 Immobile n. 2 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°10

Come rappresentato nell'**All. 6.4** l'unità immobiliare presenta diverse difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio (C.E. 1605/1987).

piano seminterrato

Il piano interrato previsto in progetto come ambiente unico con destinazione d'uso *locale di sgombero* è, in realtà, un piano seminterrato utilizzato come abitazione (camere da letto) e dotato di *bagno*, composto da cinque vani distinti, di cui quattro dotati di aperture verso l'esterno. La superficie lorda complessiva (45,99 mq) risulta superiore rispetto a quella di progetto (21,07 mq), con una differenza in più di 24,92 mq (pari al 118,27%). La maggiore superficie, e di conseguenza il maggiore volume che si determina (NB - che non rileva ai fini urbanistici), sono stati ricavati sia nella parte a monte e sia in quella anteriore (a valle) sottostante la veranda, laddove è stato ricavato un vano adibito a *bagno*, di altezza (1,82 m) inferiore ai minimi di legge (2,40 m, art. 1 D.M. 05.07.1975).

Anche le altezze interne dei vani sono differenti rispetto a quelle previste in progetto, per la precisione inferiori: minima 2,62 m contro 2,65 m di progetto e massima 3,26 m contro 3,35 m di progetto.

piano terra/rialzato

Anche al piano terra/rialzato è stato realizzato un ampliamento planivolumetrico.

La superficie lorda complessiva (31,55 mq) risulta superiore rispetto a quella di progetto (29,37 mq), con una differenza in più di 2,18 mq (pari al 7,42%).

Inoltre, è stata realizzata una variazione della partizione interna trasformando l'originario bivano (NB – costituito da un *soggiorno con angolo cottura* e una *camera*) in un alloggio monostanza di **superficie netta totale 25,97 mq**, composto da un *soggiorno con angolo cottura* (con divano letto) di superficie 23,32 mq, più un bagno di 2,65 mq.

Nella veranda, diversamente dal progetto, non è stato realizzato il caminetto.

Le falde della copertura hanno pendenze pari a: 23% quella anteriore e 28% quella posteriore, dunque solo in parte coerenti con la pendenza del 28% indicata nella tavola 2 della C.E. 1605/1987.

Le altezze dei vani sono differenti rispetto a quelle previste in progetto.

In particolare, si segnalano le seguenti altezze interne, misurate dal piano di calpestio interno all'intradosso del solaio di copertura (tra parentesi quelle indicate in progetto):

- H₁ anteriore – 3,06 m (3,25 m)
- H₂ corrispondente al colmo delle falde – 3,35 m (3,40 m) 4,02 m (4,30 m)
- H₃ posteriore – 2,49 m (2,70 m)

Sommando le altezze interne dei due livelli di piano e tenendo conto dello spessore del solaio e della copertura (entrambi 20 cm), si rileva come il corpo di fabbrica realizzato abbia dimensioni in altezza inferiori a quelle di progetto:

H anteriore

realizzata $(2,62+0,20+3,06+0,20) = 6,08$ m / progetto $(2,65+0,20+3,25+0,20) = 8,95$ m

H al colmo (minima, sul piano di calpestio dell'*angolo cottura*)

realizzata $(3,26+0,20+3,35+0,20) = 7,01$ m / progetto $(3,35+0,20+3,40+0,20) = 7,15$ m

H al colmo (massima, sul piano di calpestio del *soggiorno*)

realizzata $(3,26+0,20+4,02+0,20) = 7,68$ m / progetto $(3,35+0,20+4,30+0,20) = 8,05$ m

H posteriore

realizzata $(0,20+2,49+0,20) = 2,89$ m / progetto $(0,20+3,25+0,20) = 3,65$ m

Tuttavia, nonostante le altezze totali del corpo di fabbrica siano inferiori a quelle di progetto **è stata rilevata una maggiore volumetria urbanistica** rispetto a quella assentita. Infatti, come rappresentato nell'**Ail. 6.4**, il fabbricato risulta essere stato edificato con il piano di calpestio della parte a monte **rialzato** di 93 cm rispetto al piano di campagna, invece di 20 cm come previsto in progetto. Il dislivello tra il piano di campagna posteriore, che come illustrato nella descrizione dell'immobile è pavimentato in conglomerato cementizio, e il pavimento interno sul lato posteriore (angolo cottura), è stato raccordato con una rampa di scale di quattro gradini.

Tale modifica costruttiva del piano di imposta del fabbricato determina l'abbassamento della linea orizzontale di riferimento al di sopra della quale si considera il volume urbanistico (vedi prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio - Allegato n. 1 - **Ail. 7.2**).

La volumetria urbanistica che si ottiene è **maggiore rispetto all'assentita**. Come già fatto per l'altra unità immobiliare, sono state predisposte una planimetria e una sezione volumetrica comparative e lo schema grafico del calcolo del volume urbanistico effettivamente realizzato (**Ail. 6.4**). Di seguito il **calcolo del volume urbanistico realizzato**:

calcolo volume urbanistico				
3,20	3,81	3,36	40,97	
3,20	3,41	3,36	36,66	
settore A				77,63
1,49	2,28		3,40	
4,31	3,80	2,00	4,06	13,78
1,49	3,41		5,08	
4,31	3,36	2,00	3,84	19,49
settore B				33,26
volume totale unità civico 104				110,89
volume assentito				93,73
differenza				17,16
differenza in %				18,31%

La volumetria urbanistica complessivamente realizzata, pari a 110,89 mc, è maggiore di quella assentita (93,73 mc), con una differenza di 17,16 mc in più, corrispondenti al 18,31%.

In **riassunzione** l'unità immobiliare presenta diverse difformità rispetto a quanto assentito con la C.E. 1605/1987:

- ampliamento volumetrico derivante dalla maggiore altezza rispetto al piano di campagna (aumento del volume urbanistico)
- diversa distribuzione interna con realizzazione di un alloggio monostanza con *bagno* in luogo di un bivano con *bagno*
- ampliamento planimetrico con una maggiore superficie lorda
- ampliamento planivolumetrico del livello interrato sia sul retro, sia anteriormente (*bagno*)
- realizzazione di aperture al piano seminterrato
- realizzazione di partizione interna al piano seminterrato

Come per l'altra unità immobiliare le differenze planivolumetriche riscontrate sopra esposte, in ultimo la volumetria urbanistica realizzata, non sono accettabili in quanto **non rientrano** nella **toleranza edilizia del 2%** (NB – e neppure del 5%).

Le **ipotesi di regolarizzazione** delle non conformità riscontrate sono le **medesime fatte per l'unità immobiliare al civico n.14**, ovvero ricondurre **l'organismo edilizio allo stato assentito** eseguendo le seguenti opere:

1. demolizione delle falde di copertura e ricostruzione con pendenza ed altezze interne coerenti con quelle indicate nel titolo edilizio (C.E. 1605/1987, in pratica “sollevando” la copertura)
2. interrimento della parte esterna posteriore del lotto fino a colmare il dislivello tra l'attuale piano di campagna (pavimentato in calcestruzzo) e la quota del penultimo gradino della scaletta esterna di accesso all'ambiente *angolo cottura*
3. al piano seminterrato: rimozione degli impianti nel vano *bagno* e successivo interrimento del detto vano e di parte della *camera 1* sul fronte posteriore, con allineamento della parete allo stato di progetto; realizzazione di parete muraria a chiusura dell'attuale apertura di accesso al vano *bagno*; realizzazione di parete muraria in corrispondenza della parte di volume eccedente sul retro della *camera 1*; rimozione degli infissi esterni installati nel vano *bagno* e nella *camera 1*;

Anche in questo caso, demolizioni, rimozioni e interrimenti sono di tipo **oneroso** e si è proceduto a determinarne il relativo **costo**, oltre a quello per l'attività di tecnico abilitato per l'espletamento delle necessarie medesime attività tecniche/amministrative sopra indicate per l'unità caposchiera al civico n. 14.

Anche per tale unità immobiliare le tramezzature realizzate al piano seminterrato possono essere mantenute in quanto non pregiudicano i parametri igienico sanitari prescritti dal D.M. 05.07.1975.

Anche in questo caso si ritiene possibile salvaguardare le falde di copertura e non demolirle e, conseguentemente, non procedere all'interramento dell'area esterna posteriore, per le medesime ragioni sopra citate per l'altra unità immobiliare, richiamandosi al disposto dell'art. 12 della L. 47/1985, abrogato e sostituito dall'**art. 34 del D.P.R. 380/2001**. Infatti, la struttura portante della copertura è la medesima (trave "in spessore" sulla quale sono intestate le orditure dei travetti).

Anche in questo caso, però, **sussiste l'ulteriore non superabile problematica di liceità edilizia conseguente alla superficie minima degli ambienti del piano terra/rialzato.**

In questo caso, ancora di più, poiché **l'unità immobiliare è già stata modificata in alloggio monostanza**, ma la sua superficie netta, comprensiva dei servizi, è di **25,97 mq, inferiore al minimo di 28,00 mq** previsto dall'art. 3 del citato D.M. 05.07.1975.

Pertanto, pur regolarizzando l'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico riconducendolo allo stato assentito, anche non realizzando la partizione interna tale da determinare un bivano con servizi, ovvero lasciando l'attuale distribuzione dei vani del piano terra/rialzato (**alloggio monostanza**), **lo stesso non possiederà i requisiti minimi richiesti dal D.M. 05.07.1975 e non si potrà conseguire l'agibilità.**

Anche per tale immobile si ribadisce quanto sopra detto relativamente all'attuale vigenza del *Piano Casa Sardegna* (L.R. 1/2021) cioè valutare l'ipotesi di trasformare parte del piano seminterrato in vani con destinazione d'uso tale da fornire un contributo alla superficie netta esistente (25,97 mq) nella misura quantomeno mancante alla minima di 28,00 mq, dunque 2,03 mq (28,00-25,97).

Tale ipotetica possibilità sarà perseguibile solo dopo la riconduzione dell'immobile ad uno stato assentito e permarrà, sotto il profilo temporale, fino a termine di validità del c.d. *Piano Casa Sardegna*, salvo rinnovi al momento non noti allo scrivente.

Tanto si segnala per le opportune valutazioni degli acquirenti e della Curatela.

Lo stato dell'immobile a seguito degli interventi di regolarizzazione è rappresentato nell'Al. 9.2.

Di seguito il calcolo dei costi di demolizione/rimozione, delle sanzioni e degli oneri tecnici per la necessaria assistenza del professionista.



n.	LAVORI descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	600,00	600,00
2	rimozione infissi esterni (S1)	cad	1,03	60,00	61,50
3	muratura laterizia sp 25 cm per chiusura aperture bagno e camera 1	mq	11,49	55,00	632,21
4	fornitura e posa di misto terra per sottofondi (chiusure bagno e parte camera 1)	mc	33,16	19,00	630,05
5	ripristini, sistemazioni e rifiniture edili varie	corpo	1,00	500,00	500,00
6	oneri tecnici professionista	corpo	1,00	4.680,00	4.680,00
7	sanzione ex art. 34 DPR 380/2001	€	1,00	10.794,47	10.794,47
8	altri oneri accessori	€	1,00	200,00	200,00
totale IVA esclusa					18.098,23

calcolo sanzione (costo di produzione L. 392/1998)

art. 22 - immobili ultimati dopo il 31.12.1975		
costo base anno 1987 - D.P.R. 04/05/1989 n. 182 - £ 890.000	€	459,65
costo base adeguato ISTAT maggio 1987 - settembre 2021 (+2,352)	€	1.081,10
art. 13 - coefficiente per superficie convenzionale < 46 mq		1,20
art. 16- coefficiente per tipologia A3		1,05
art. 17 - coefficiente per classe demografica dei comuni < 10.000 abitanti		0,80
art. 18 - coefficiente per ubicazione; zone di pregio zona periferica		1,20
art. 19 - coefficiente per livello di piano; piano terreno		0,90
art. 20 - coefficiente per vetusta; anni successivi al 6° $28 = 15 \times 1\% + 13 \times 0,5\% = 22,5\%$		0,775
art. 21 - coefficiente per stato di conservazione e manutenzione; normale		1,00
costo base corretto al settembre 2021		912,12
volume urbanistico abusivo	mc	17,16
altezza di riferimento (NB - si considera il minimo di 2,70 + solaio 0,20 m)	m	2,90
superficie abusiva ragguagliata	mq	5,92
sanzione	€	5.397,23
doppio della sanzione	€	10.794,47



7.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di beni immobili (villette a schiera) di tipologia ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduti 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).

Superfici commerciali

Con riferimento alle problematiche di liceità edilizia sopra rappresentate, le superfici commerciali sono state determinate considerando la **consistenza dimensionale** che le due unità immobiliari avranno nello stato successivo all’esecuzione degli interventi di regolarizzazione/sanatoria.

Al proposito sono state predisposte le planimetrie in **All. 9.1** (Immobile civico n. 14) e **All. 9.2** (Immobile civico n. 10), nelle quali sono indicate:

- le distribuzioni planimetriche ed i vani con la relativa destinazione d’uso coerente a quella assentita con la C.E. 1605/1987 (NB - seppure non rispettose delle prescrizioni del D.M. 05.07.1975)
- le superfici nette dei vani
- le superfici lorde
- le superfici delle pertinenze e degli accessori

Le superfici commerciali sono state ottenute applicando alle superfici i seguenti coefficienti:

piano terra – abitazione (sulla superficie lorda)	1,00
veranda (sulla superficie netta)	0,60
piano seminterrato – ripostigli/cantine (sulla superficie lorda)	0,80
piano sottotetto (locale di sgombero) sulla superficie netta	0,20
giardino (sulla superficie netta)	0,10

Valori commerciali unitari

Per l’individuazione dei **valori commerciali unitari** sono stati rilevati i dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, del sito *borsinoimmobiliare.it* e quelli espressi dalla FIAIP (*Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti*) nella pubblicazione anno 2019/2020, ritenuti dallo scrivente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente agli immobili oggetto di stima.

Inoltre, tramite il portale *borsinoimmobiliarepro* sono stati individuati atti di compravendita di immobili simili localizzati entro il raggio di 2 km da quelli oggetto di stima, relativi al lasso temporale 2019/2021 e sono state individuate offerte di vendita di privati e agenzie (sempre nel raggio di 2 km).

Per individuare i valori unitari da adottare sono stati considerati i consueti 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
- la tipologia e la consistenza distributiva dei vani
- la qualità delle finiture edili
- la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti anche nei riguardi della spesa energetica
- la panoramicità
- l'eventuale possibilità di cambio di destinazione d'uso
- l'eventuale potenzialità edificatoria diretta e quella prevista dal *Piano Casa*
- lo stato attuale con riguardo alla liceità edilizia e gli interventi da attuare per la sanatoria/regolarizzazione
- lo stato attuale con riguardo alla conformità catastale

*

7.2 SUPERFICI COMMERCIALI

7.2.1 Immobile n. 1 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°14

Piano terra/rialzato - abitazione = mq 31,36 x 1,00	mq	31,36
Piano terra/rialzato - veranda = mq 15,73 x 0,60	mq	9,44
Piano seminterrato - ripostigli/cantine = mq 30,49 x 0,80	mq	24,39
Piano sottotetto = mq 12,64 x 0,20	mq	2,53
Giardino-Aree esterne = mq 129,91 x 0,10	mq	12,99
Superficie commerciale immobile n. 1	mq	80,71

7.2.2 Immobile n. 2 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°10

Piano terra/rialzato - abitazione = mq 31,55 x 1,00	mq	31,55
Piano terra/rialzato - veranda = mq 13,36 x 0,60	mq	8,02
Piano seminterrato - ripostigli/cantine = mq 30,91 x 0,80	mq	24,73
Giardino-Aree esterne = mq 170,29 x 0,10	mq	17,03
Superficie commerciale	mq	81,33

*

7.3 VALORI UNITARI**Dati espressi da siti specializzati**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 8.1) Ville e villini*Costa Rei – Monte Nai – Piscina Rei*

Valore minimo	€/mq	2.600,00
Valore massimo	€/mq	3.800,00

borsinoimmobiliare.it (All. 8.2) Ville e villini*Costa Rei*

Valore minimo	€/mq	2.157,00
Valore massimo	€/mq	3.170,00
Valore medio	€/mq	2.664,00

FIAIP (All. 8.3)*Costa Rei / Piscina Rei – Feraxi – Colostrai (in buono stato, abitabile)*

Valore minimo	€/mq	1.950,00
Valore massimo	€/mq	2.700,00

Comparabiliborsinoimmobiliarepro (All. 8.4)

via dei Falchi 19, atto marzo 2021, € 145.000,00, 60 mq	€/mq	2.417,00
via dei Falchi, atto aprile 2019, € 161.000,00, 64 mq	€/mq	2.516,00
via dei Grifone, atto dicembre 2020, € 172.000,00, 70 mq	€/mq	2.457,00
via Ichnusa s.n., atto luglio 2019, € 220.000, 64 mq	€/mq	3.438,00
via dei Falchi s.n., atto gennaio 2021, € 175.000,00, 70 mq	€/mq	2.500,00
vico III dei Falchi s.n., atto marzo 2021, € 165.000,00, 70 mq	€/mq	2.357,00
via delle Tamerici 199, atto febbraio 2019, € 185.000,00, 64 mq	€/mq	2.891,00

Si ritiene di adottare i seguenti valori commerciali unitari:

Immobile n. 1 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°14

valore commerciale unitario €/mq **2.443,00**

Immobile n. 2 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°10

valore commerciale unitario €/mq **2.465,00**

*

7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI

In ultimo, si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente l'esitabilità di immobili nell'ambito di una procedura fallimentare e dell'ulteriore circostanza, non secondaria, che al detto fallimento è riferibile solo la quota dei beni in capo al sig. (50%).

Per trasporre economicamente l'incidenza di tali elementi sul valore commerciale, si è applicato un coefficiente correttivo dell'80%, ovvero una decurtazione del 20%, per entrambi gli immobili.

Coefficiente correttivo (1,00-0,20) 0,80

Inoltre, si è tenuto conto delle attività da attuare per sanare/regolarizzare gli immobili sotto il profilo della liceità edilizia e della conformità catastale e dei relativi costi, **che verranno detratti dal valore commerciale calcolato come sopra.**

*

7.5 STIMA

I valori commerciali delle due unità immobiliari sono i seguenti:

Immobile n. 1 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°14

Valore commerciale immobile sanato/regolarizzato

mq 80,71 x €/mq 2.443,00 x 0,80 € 157.739,62

a detrarre costi di sanatoria/regolarizzazione € 26.059,31

Sommano € 131.680,31

Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda € 132.000,00

quota del Fallimento (proprietà) 1/2

Quota Fallimento Immobile n° 1 = 132.000,00 x 0,50 € 66.000,00

Immobile n. 2 - villetta caposchiera via Dei Gabbiani n°10

Valore commerciale immobile sanato/regolarizzato

mq 81,33 x €/mq 2.465,00 x 0,80 € 160.382,76

ASTE
GIUDIZIARIE®

a detrarre costi di sanatoria/regolarizzazione

Sommano

Valore commerciale Immobile n° 2 in cifra tonda

quota del Fallimento (proprietà)

Quota Fallimento Immobile n° 2 = 142.000,00 x 0,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 18.098,23

€ 142.284,53

€ **142.000,00**

1/2

€ **71.000,00**

Cagliari, 28 maggio 2021

Ing. Davide Mario Capra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®