

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

-

Giudice Delegato: Dott. Nicola CASCHILI

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Alessia GUERZONI

PERIZIA ESTIMATIVA N°3

**Immobili in via 2 Agosto 1980 n. 20A, Assemini (CA)
(un appartamento, due uffici, quattro posti auto)**

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.....	4
2	OPERAZIONI PERITALI	5
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
3.1	Identificazione e localizzazione	7
3.2	Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato	7
3.3	Descrizione degli immobili	9
3.3.1	Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3.....	9
3.3.2	Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4.....	10
3.3.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11	11
3.3.4	Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26.....	13
3.3.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27.....	14
3.3.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28.....	14
3.3.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29.....	14
4	IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA	16
4.1	Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3.....	16
4.2	Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4.....	17
4.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11	19
4.4	Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26.....	20
4.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27.....	22
4.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28.....	23
4.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29.....	25
5	PROVENIENZA E GRAVAMI	27
5.1	PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO	27
5.2	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	27
6	LICEITÀ EDILIZIA.....	33
6.1	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	33
6.2	RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA.....	33
6.3	COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO.....	36
6.3.1	Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3.....	36
6.3.2	Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4.....	37
6.3.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11	38
6.3.4	Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26.....	39
6.3.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27.....	40
6.3.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28.....	40
6.3.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29.....	40
6.4	IRREGOLARITA' RILEVATE / INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE	41
6.4.1	Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3.....	42

6.4.2	Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4.....	43
6.4.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11.....	44
6.4.4	Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26.....	45
6.4.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto– sub 27.....	45
6.4.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28.....	45
6.4.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29.....	46
7	STIMA.....	47
7.1	CRITERI DI STIMA.....	47
7.2	SUPERFICI COMMERCIALI.....	48
7.3	VALORI COMMERCIALI UNITARI	49
7.4	COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI.....	51
7.5	STIMA	52
7.5.1	Immobile n. 1 – piano terra – sub 3.....	52
7.5.2	Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4.....	52
7.5.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11	52
7.5.4	Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26.....	52
7.5.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27.....	52
7.5.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28.....	52
7.5.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29.....	52

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, presso l'Agenzia delle Entrate (*Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catasto*) sono state espletate le attività finalizzate ad individuare il complessivo compendio immobiliare residuo e, per ciascun immobile, la provenienza e l'identificazione catastale.

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

Sono stati effettuati sopralluoghi in ciascun immobile, rilevandone la 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 o costituenti fondi contigui e omogenei.

La presente **Perizia estimativa n° 3** riguarda la valutazione dei seguenti immobili tutti facenti parte del maggiore fabbricato edificato nella **via 2 Agosto 1980 n. 20A** in **Assemini (CA)**:

- Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3
- Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4
- Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11
- Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26
- Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27
- Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28
- Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29

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 (**Ail. 3**).

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state poi acquisite le visure catastali storiche (**Ail. 4**) e le planimetrie catastali (**Ail. 5**).

Presso il Comune di Assemini è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti ed acquisita, in copia semplice, la documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati per la costruzione del fabbricato (**Ail. 6**).

In data 21.05.2020, unitamente al Curatore dott.ssa Alessia GUERZONI ed al sig. -, è stato effettuato un primo sopralluogo, rilevando esclusivamente gli esterni del maggiore fabbricato ed individuando i sette immobili residuati in capo alla procedura.

In data 20.10.2020 è stato effettuato un altro sopralluogo, accedendo all'interno delle tre unità immobiliari e riscontrando i quattro posti auto. All'accesso ha partecipato, oltre al sottoscritto, la propria collaboratrice ing. Grazia MELIS.

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

È stata poi effettuata la comparazione tra lo stato rilevato e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (**Ail. 6.5, 6.6, 6.7, 6.8**), valutando conseguentemente lo stato di liceità edilizia degli immobili anche in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (**Ail. 7**).

Laddove sussistenti difformità, sono state individuate e indicate le attività da svolgere per la regolarizzazione/conformizzazione degli immobili, così da ricondurre gli stessi ad uno stato di liceità edilizia.

Al riguardo sono stati anche stimati i relativi costi ed elaborate, laddove necessario, le planimetrie (**Ail. 9**) che rappresentano lo stato delle unità immobiliari successivo alla regolarizzazione/conformizzazione prevista.

Medesima comparazione è stata effettuata, per ciascun immobile, tra lo stato rilevato e quello rappresentato nelle planimetrie catastali (ancora **Ail. 5**) e, anche in questo caso, laddove sussistenti difformità, sono state indicate le attività da svolgere per conformizzare gli immobili stessi e sono stati determinati i costi da sostenere. Tali

attività di conformizzazione catastale sono ovviamente conseguenti e coerenti a quelle da eseguirsi per la riconduzione degli immobili alla liceità edilizia.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare, dal sito -, quelli espressi dall'associazione degli agenti immobiliari FIAIP e quelli relativi ad 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'**All. 8**.

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Identificazione e localizzazione

La via 2 Agosto 1980 è localizzata all'interno del centro abitato del comune di Assemini (vedi foto aeree in **All. 2.8**), distante circa 15 km da Cagliari.

La palazzina al civico n. 20A è raggiungibile percorrendo da Cagliari la SS130 fino all'incrocio con la via Sardegna nella quale ci si inserisce svoltando a sinistra per poi percorrerla per circa 700 m dove, sulla destra, si svolta nella via 2 Agosto 1980 percorrendola tutta per 170 metri e, sulla destra, all'incrocio con il Corso Europa, si trova il civico n. 20A.

Il fabbricato risulta a distanza di circa 150 metri dal complesso del Municipio di Assemini e risulta a ridosso (250 m) del *centro* urbano convenzionalmente identificato nell'incrocio tra le vie Cagliari, Sardegna e Carmine.

L'area, semicentrale, è edificata, completamente urbanizzata e dotata al contorno di ampie aree verdi attrezzate e servizi generali e di quartiere quali, ad esempio, si segnalano diversi esercizi commerciali, sportelli bancari e un ufficio postale.

*

3.2 Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato

Il maggiore fabbricato è stato edificato all'interno di un lotto di forma sub-trapezia irregolare, di superficie 980 mq costituente il mappale 2430 del foglio 25 del Catasto Terreni di Assemini.

Tale fabbricato è distribuito su quattro livelli di piano, tutti fuori terra, ed è dotato di un'area esterna che lo contorna su tutti i lati, interamente pavimentata con un massetto cementizio (c.d. *magrone*) non rifinito e degradato.

A tale area, utilizzata come parcheggio a servizio delle unità immobiliari, si accede dal civico n. 20A della via 2 Agosto 1980, dove è presente un cancello differenziato in un settore carrabile e uno pedonale, realizzato in ferro lavorato a maglie verticali aperte.

L'accesso carrabile è del tipo scorrevole su guida a terra, a movimentazione elettrificata, mentre il cancelletto pedonale è ad un'anta girevole anch'essa con apertura automatica. In aderenza al cancelletto pedonale, sulla muratura, sono presenti i citofoni. Il lato di confine sul quale è presente l'accesso appena descritto è materializzato, per la parte ulteriore al cancello, da un basamento in muratura di blocchetti intonacata ma non tinteggiata, sormontata da un'inferriata metallica a maglie aperte verticali simile a quella utilizzata per i cancelli.

L'area esterna è dotata di un sistema di raccolta delle acque meteoriche con pozzetti dotati di griglie, il tutto collegato alle reti pubbliche presenti nella via 2 Agosto 1980.

Tutti gli altri lati di confine sono materializzati con muratura di blocchetti intonacata ma non tinteggiata.

I confini del lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Ovest con l'area di pertinenza del mappale 4104, nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano; tale mappale risulta confinante con il corso Europa;
- a Nord/Nord-Est con l'area di pertinenza del mappale 797, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano;
- a Est con l'area esterna di pertinenza del mappale 791 nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano e con il mappale 1592, che risulta essere uno stradello comune ai mappali 4058, 4116, 791, 792 e 1581, anch'essi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud con la via 2 Agosto 1980, ove è localizzato l'accesso al lotto.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri (a sezione retta) e solai di interpiano e di copertura in laterocemento.

La copertura è differenziata in un settore a due falde con manto tegolato ed una parte a terrazza a livello a servizio esclusivo di una delle due unità immobiliari localizzate al terzo e ultimo piano (non quella in capo alla procedura).

I tamponamenti e le tramezzature sono in muratura laterizia, spessore rispettivamente 25,0/27,5 cm e 10 cm.

Le pareti esterne, intonacate e tinteggiate, si presentano in uno stato manutentivo scadente. È evidente il degrado della tinteggiatura, oramai cromaticamente alterata con disuniformità del colore, e dell'intonaco, che manifesta distacchi e parti incoerenti soprattutto in corrispondenza dei parapetti dei balconi e dei cornicioni.

Anche il conglomerato cementizio armato costituente le solette dei balconi presenta un degrado avanzato con distacchi dello strato di copriferro e ossidazione delle armature.

Il palazzo è dotato di ascensore con cabina chiusa a due antine in ferro, con vano tecnico esterno dedicato all'alloggio dell'impiantistica dedicata. La scala è rivestita (pedate e alzate) in pietra naturale (granito) ed è dotata di bandelle antiscivolo e di parapetto in ferro a profili scatolati verniciati, con sagoma a maglie aperte e corrimano superiore.

I pianerottoli di piano sono pavimentati in piastrelle di gres ceramico smaltato posato diritto, mentre le soglie, le spallette e le voltine degli infissi sono in granito.

L'ingresso alla palazzina è localizzato sulla sinistra dell'area cortilizia, di lato al vano tecnico ascensore. Si osserva che il piano di calpestio del piano terra risulta di circa 80 cm sottoquota rispetto al livello stradale, perchè le parti del corpo di fabbrica a Nord e Sud risultano interrate, con degrado simmetrico verso la parte centrale, dove è localizzato l'ingresso che, pertanto, risulta a quota – 0,80 m rispetto alla pubblica via.

3.3 Descrizione degli immobili

3.3.1 Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3

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

L'immobile è un **ufficio modificato in appartamento** sito in Assemini (CA), con accesso dalla via 2 Agosto 1980 n° 20/A, localizzato al piano terra del maggiore stabile.

Lo si individua sul lato destro dell'edificio per chi lo guarda spalle all'accesso dalla pubblica via e ha l'ingresso direttamente dall'area parcheggi.

L'appartamento è costituito da un *ingresso/soggiorno* (19,17 mq), *cucina* (15,53 mq), *camera* (14,76 mq), *antibagno* (2,18 mq), *bagno* (2,18 mq) e *lavanderia* (2,64 mq).

L'altezza interna media è di 2,97 m per tutti i locali ad eccezione dell'antibagno, dove è presente una controsoffittatura in cartongesso funzionale all'impianto di termo-condizionamento, che riduce l'altezza a 2,48 m.

Pareti e soffitti interni sono intonacati con premiscelato con finitura lisciata a fratazzo fine e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione dei vani interni è di tipo passante, in gres smaltato di formato quadrato, posato diritto ortogonalmente alle pareti, con battiscopa ceramico.

Parte di due pareti della *cucina* sono rivestite in piastrelle, così come tutte quelle dell'*antibagno* e del *bagno* dove è presente una fascia di decoro superiore.

Sono presenti due finestre che si affacciano sul cortile, entrambe di dimensioni 1,60x1,43 m: una in *cucina* ed una nella *camera*. Tali infissi sono in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibili e di grate metalliche di sicurezza installate all'esterno e costituite da barre verticali in ferro liscio a sezione circolare, verniciate.

Nell'*ingresso/soggiorno* è presente una terza apertura (dimensioni 0,93x2,15 m) che costituisce l'ingresso dell'immobile, protetta da un doppio infisso: all'interno un portoncino corazzato con pannellatura cieca in legno (a doghe sul profilo anteriore e in legno liscio su quello posteriore), dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a passanti metallici entro controtelaio; all'esterno una porta in alluminio e vetro semplice, a due riquadri.

Le spallette e le voltine delle aperture non sono rivestite mentre le soglie e i davanzali sono in pietra naturale levigata (granito).

Gli infissi interni sono tutti ad ante girevoli, in legno tamburato a pannello liscio con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di bidet, WC e doccia, mentre il lavabo è stato installato nell'antibagno.

Tutti i sanitari sono in vetrochina e dotati di rubinetteria. Il box doccia ha pannellatura in policarbonato, con ingresso ad angolo. La cassetta del WC è di tipo ad incasso.

Essendo il *bagno* cieco, è presente un impianto ad aerazione forzata e analoga installazione è stata fatta in corrispondenza dell'*antibagno* e dell'*ingresso/soggiorno*.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina, impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e due interruttori bipolari (linea prese e linea luci);
- impianto di termocondizionamento canalizzato con unità esterna installata sul prospetto in posizione sottostante la finestra della *cucina*;
- impianto d'allarme con sensori volumetrici e sirena;
- impianto citofonico con un risponditore;
- impianto TV.

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

Consistenza

superficie netta	mq	56,46
superficie lorda	mq	64,46

Al momento del sopralluogo l'immobile era **occupato** dal sig. -, che ha consentito l'accesso.

*

3.3.2 Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4

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

L'immobile è un **ufficio** sito in Assemini (CA), con accesso dalla via 2 Agosto 1980 n° 20/A, localizzato al piano terra del maggiore stabile.

Lo si individua sul lato sinistro dell'edificio per chi lo guarda spalle all'accesso dalla pubblica via e ha l'ingresso direttamente dall'area parcheggi.

L'appartamento è costituito da un *ingresso/sala d'attesa* (29,56 mq), *ufficio 1* (19,95 mq), *ufficio 2* (18,91 mq), *antibagno* (2,42 mq) e *bagno* (2,37 mq).

L'altezza interna è di 2,99 m per tutti i locali ad eccezione dell'*antibagno* e dell'adiacente porzione antistante l'*ingresso*, dove è presente una controsoffittatura in cartongesso funzionale all'impianto di termo-condizionamento, che riduce l'altezza a 2,54 m.

Pareti e soffitti interni sono intonacati con premiscelato finiti al fratazzo fino e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione dei vani interni è di tipo passante, in gres smaltato di formato quadrato, posato diritto, con battiscopa ceramico.

Le pareti dell'*antibagno* e del *bagno* sono rivestite in piastrelle di monocottura.

Gli infissi esterni (sette finestre) sono in legno e vetrocamera, dotate di avvolgibili ed hanno le seguenti dimensioni: nell'*ingresso/sala d'attesa* due finestre da 1,20x1,43 m, nell'*ufficio 1* una finestra 1,00x1,41 m e una 1,20x1,43 m, nell'*ufficio 2* due finestre 1,20x1,43 m e, infine, nel *bagno* una finestra 0,60x1,42.

L'accesso all'ufficio, localizzato nell'*ingresso/sala d'attesa*, è protetto da un doppio infisso (dimensioni 0,93x2,08 m): all'interno un portoncino corazzato con pannellatura in legno (a doghe sul profilo anteriore e in legno liscio su quello posteriore), dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a passanti metallici entro controtelaio; all'esterno una porta in alluminio e vetro semplice, a due riquadri.

Le spallette e le voltine delle aperture non sono rivestite, mentre le soglie e i davanzali sono in pietra naturale levigata (granito).

Gli infissi interni sono tutti ad ante girevoli, in legno tamburato a pannello liscio con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di bidet, WC (con cassetta ad incasso) e doccia (senza box), mentre il lavabo è situato nell'antibagno. Tutti i sanitari sono in vetrochina dotati di rubinetteria.

È presente una cassaforte in corrispondenza della parete perimetrale dell'*ufficio 1*.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina situata nella parete perimetrale del bagno, impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e due interruttori bipolari (linea prese e linea luci);
- impianto di termocondizionamento canalizzato con unità esterna sul prospetto laterale;
- impianto citofonico con due risponditori;
- impianto TV.

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

	<u>Consistenza</u>	
superficie netta	mq	73,21
superficie lorda	mq	86,39

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero** e le chiavi sono in possesso del sig. - che ha consentito l'accesso.

*

3.3.3 Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11

(Planimetria di rilievo in **All. 1.3** e rilievi fotografici in **All. 2.3**)

L'immobile è un **appartamento** sito in Assemini (CA), con accesso dalla via 2 Agosto 1980 n° 20/A, localizzato al terzo e ultimo piano del maggiore stabile.

E' accessibile recandosi sul lato sinistro dell'edificio dove è presente l'ingresso del vano scala e da dove, o tramite l'ascensore o tramite le rampe, si raggiunge il pianerottolo del quarto livello fuori terra. L'unità immobiliare risulta sulla destra dell'ascensore per chi vi esce e frontalmente all'arrivo dell'ultima rampa per chi vi accede dalle scale.

L'appartamento è costituito da un *ingresso-soggiorno* (27,18 mq) con annesso *balcone 1* (7,05 mq), *cucina* (11,90 mq) con annessa *veranda* (3,08 mq), *disimpegno* (5,07 mq), *bagno* (5,46 mq), *camera 1* (9,60 mq) e *camera 2* (16,18 mq) con annesso *balcone 3* (6,03 mq).

Si fa notare come tali ambienti abbiano altezze variabili (minima e massima) e differenti per distinto vano, in conseguenza della pendenza delle falde di copertura, inclinate. Inoltre, nel disimpegno è presente una controsoffittatura in cartongesso funzionale all'impianto di termo-condizionamento, che ne riduce l'altezza.

Nello specifico, gli ambienti hanno le seguenti altezze nette: *soggiorno* minima 2,36 m / massima 3,40 m; *cucina* minima 2,38 m / massima 3,45 m; *disimpegno* 2,59 m; *bagno* minima 3,15 m / massima 3,36 m; *camera 1* minima 2,58 m / massima 3,08 m; *camera 2* minima 2,36 m / massima 3,36 m.

Pareti e soffitti interni sono intonacati con premiscelato con finitura a fratazzo fino e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione dei vani interni è in gres ceramico smaltato di formato quadrato, posato diritto, dotato di battiscopa ceramico. Nei tre balconi e nel bagno sono presenti piastrelle di materiale e posa analogo, ma di dimensioni minori.

I parapetti dei *balconi 1* e *3* sono costituiti da una parte inferiore in muratura con davanzale in piastrelle stampate che riproducono la pietra naturale ed una superiore, in ferro verniciato a maglie aperte.

Nel balcone coperto della *cucina*, è stata ricavata una *veranda* completamente chiusa, realizzata con telaio in alluminio verniciato e due finestre scorrevoli in alluminio e vetro e pannellatura superiore in alluminio verniciato.

Una delle pareti della *cucina* (quella prospiciente la *veranda*) è rivestita in monocottura mentre la parte interposta tra base cottura e pensili è rivestita in pietra naturale. Le pareti del *bagno* sono anch'esse rivestite in monocottura e dotate di fascia di decoro superiore.

Gli infissi esterni (tre finestre e tre portefinestre) sono in legno e vetrocamera, dotati di avvolgibile con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale ed hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *soggiorno* 1,41x2,00 m, finestra *soggiorno* 1,41x1,08 m, portafinestra *cucina* 1,00x1,92 m, finestra *veranda* 2,85x1,14 m, finestra *bagno* 0,60x1,05 m, finestra *camera 1* 1,26x1,07 m, portafinestra *camera 2* 1,20x1,98 m.

Le spallette e le voltine delle aperture non sono rivestite mentre le soglie e i davanzali sono in pietra naturale levigata (granito).

Il portoncino di ingresso (dimensioni 0,95x2,10 m) è a doppio pannello cieco, dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a passanti metallici entro controtelaio.

Gli infissi interni sono tutti ad ante girevoli, in legno tamburato, di cui tre a pannello liscio (*camera 1, camera 2 e bagno*) e due con vetrate a riquadri (*cucina e disimpegno*), tutti con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, WC (con cassetta ad incasso) e vasca. Tutti i sanitari sono in vetrochina e dotati di rubinetteria.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina (localizzata nel *balcone 3*), impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e due interruttori bipolari (linea prese e linea luci);
- impianto di termocondizionamento con centralina di comando, a distribuzione canalizzata entro controsoffitto in cartongesso e fan coil; l'unità esterna è stata installata nel *balcone 3*;
- impianto citofonico;
- impianto TV.

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

Consistenza

superficie netta	mq	75,39
superficie lorda	mq	88,12
superficie netta <i>balconi 1+3</i>	mq	13,08
superficie <i>veranda</i>	mq	3,08

Al momento del sopralluogo l'immobile è **occupato** dal sig. -
e dalla sig.ra -, che hanno consentito l'accesso.

*

3.3.4 Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26

(Planimetria di rilievo in **AII. 1.4** e rilievi fotografici in **AII. 2.4**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via 2 Agosto 1980 n°20/A. È localizzato nell'area esterna di pertinenza, cui si accede tramite il cancello carrabile, sulla destra rispetto al corpo di fabbrica in aderenza e allineato alla recinzione in muratura realizzata sul confine Est del lotto.

Di forma rettangolare dimensioni 2,40 x 6,09 m, risulta essere il **quarto** parcheggio.

L'area esterna (spazi di manovra e posti auto) è pavimentata in conglomerato cementizio magro, attualmente in evidente stato di degrado.

Consistenza

superficie mq 14,62

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero** e le chiavi del cancello sono in **possesso** del sig. -, che ha consentito l'accesso.

*

3.3.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.5**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via 2 Agosto 1980 n°20/A. È localizzato nell'area esterna di pertinenza, cui si accede tramite il cancello carrabile, sulla destra rispetto al corpo di fabbrica in aderenza e allineato alla recinzione in muratura realizzata sul confine Est del lotto.

Di forma rettangolare dimensioni 2,40 x 6,09 m, risulta essere il **terzo** parcheggio.

L'area esterna (spazi di manovra e posti auto) è pavimentata in conglomerato cementizio magro, attualmente in evidente stato di degrado.

Consistenza

superficie mq 14,62

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero** e le chiavi del cancello sono in **possesso** del sig. -, che ha consentito l'accesso.

*

3.3.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.6**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via 2 Agosto 1980 n°20/A. È localizzato nell'area esterna di pertinenza, cui si accede tramite il cancello carrabile, sulla destra rispetto al corpo di fabbrica in aderenza e allineato alla recinzione in muratura realizzata sul confine Est del lotto.

Di forma rettangolare dimensioni 2,40 x 6,07 m, risulta essere il **secondo** parcheggio.

L'area esterna (spazi di manovra e posti auto) è pavimentata in conglomerato cementizio magro, attualmente in evidente stato di degrado.

Consistenza

superficie mq 14,57

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero** e le chiavi del cancello sono in **possesso** del sig. -, che ha consentito l'accesso.

*

3.3.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29

(Planimetria di rilievo in **All. 1.4** e rilievi fotografici in **All. 2.7**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via 2 Agosto 1980 n°20/A. È localizzato nell'area esterna di pertinenza, cui si accede tramite il cancello carrabile, sulla destra rispetto al corpo di fabbrica in aderenza e allineato alla recinzione in muratura realizzata sul confine Est del lotto.

Di forma rettangolare dimensioni 2,40 x 5,99 m, risulta essere il **primo** parcheggio.

L'area esterna (spazi di manovra e posti auto) è pavimentata in conglomerato cementizio magro, attualmente in evidente stato di degrado.

Consistenza

superficie mq 14,38

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero** e le chiavi del cancello sono in **possesso** del sig. -, che ha consentito l'accesso.

4 IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA

4.1 Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3

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

foglio	25
mappale	2430
subalterno	3
categoria	A/10
classe	2
consistenza	3,5 vani
superficie catastale	mq 80
rendita catastale	€ 623,62
indirizzo	via Il Agosto 1980 piano T interno 2
intestati	-
	proprietà 1000/1000

L'attuale identificazione e intestazione derivano da variazione del **09.11.15**, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **16.11.1992**, in atti dal 18.11.1997 (Registrazione IST. PREALL. -n. -), intestatario - con sede in - iva -, proprietà fino al 09.04.1996.

L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	3
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T, interno 2

Con **CLASSAMENTO** del **16.11.1992**, in atti dal 17.03.1999 (n. 82B1.2/1992) – notifica CA0039150/2005, l'immobile viene così identificato:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	3
categoria	A/10
classe	2
consistenza	3,5 vani
rendita catastale	€ 623,62

indirizzo

via Il Agosto 1980, piano T, interno 2

In data **09.04.1996** viene introdotta una variazione derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09.04.1996, trascrizione in atti dal 29.05.1998, repertorio n. 327746, rogante CONTU Felice, sede Cagliari, registrazione **COMPRAVENDITA** n.-, relativa **all'acquisto** dell'immobile da parte del -

--

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

La **visura catastale** è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- la superficie catastale di 80 mq indicata nella visura è incoerente con quella lorda rilevata di 64,46 mq (in arrotondamento 64 mq);
- la **classazione catastale** attuale A/10 – *Uffici e studi privati* **non è coerente** con la destinazione d'uso attuale, corrispondente alla categoria A/3 – *Abitazioni di tipo economico*;
- non è presente l'indicazione del n. civico.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.1**) è stata introdotta in data **16.11.1992** dall'ing. Raimondo MELIS.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.1**) si rilevano:

- differente destinazione d'uso dei vani e dell'unità immobiliare;
- differente forma e dimensione dei vani **ATTESA** e **RIPOSTIGLIO**;
- traslazione dell'immobile verso il lato Nord.

*

4.2 Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4

Attualmente l'immobile è così **identificato** e **intestato** al Catasto Fabbricati (visura in

All. 4.2):

foglio	25
mappale	2430
subalterno	4
categoria	A/10
classe	2
consistenza	3,5 vani
superficie catastale	mq 92
rendita catastale	€ 623,62
indirizzo	via Il Agosto 1980 piano T interno 3



intestati

-

proprietà 1000/1000



L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per ***inserimento in visura dei dati di superficie***.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **16.11.1992**, in atti dal 18.11.1997 Registrazione IST. PREALL. 14707/97 (n. 82B1.3/1992) intestatario - con sede in -, p. iva - proprietà fino al 09.04.1996.

L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	4
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T, interno 3

Con **CLASSAMENTO** del **16.11.1992**, in atti dal 17.03.1999 (n. 82B1.2/1992) – notifica CA0039152/2005, l'immobile viene così identificato e intestato:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	4
categoria	A/10
classe	2
consistenza	3,5 vani
rendita catastale	€ 623,62
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T, interno 3

In data **09.04.1996** viene introdotta una variazione derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09.04.1996, trascrizione in atti dal 29.05.1998, repertorio n. 327746, rogante CONTU Felice, sede CAGLIARI, registrazione **COMPRAVENDITA** n.- relativa all'**acquisto** dell'immobile da parte del sig. -

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

La **visura catastale** è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- la superficie catastale di 92 mq indicata nella visura è incoerente con quella lorda rilevata di 86,39 mq (in arrotondamento 86 mq);
- non è presente l'indicazione del civico.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.2**) è stata introdotta in data **16.11.1992** dall'ing. Raimondo MELIS.



Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.2**) si rilevano:

- diversa distribuzione planimetrica per via della mancata rappresentazione del tramezzo nella *sala attesa*, in corrispondenza dell'*antibagno* e una maggiore larghezza della zona *ingresso*; conseguente maggiore consistenza della superficie del vano *ingresso-sala attesa* a svantaggio del vano *ufficio 2* che ha una forma rettangolare e non più ad "L";
- una riduzione della larghezza del vano *ufficio 1* il cui accesso non è laterale ma frontale all'*ingresso*;
- una sostanziale lieve traslazione delle murature perimetrali verso il lato Est;
- non è rappresentato un pilastro rilevabile nel vano *ufficio 1*.

*

4.3 Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11

Attualmente l'immobile è così **identificato** e **intestato** al Catasto Fabbricati (visura in

All. 4.3):

foglio	25
mappale	2430
subalterno	11
categoria	A/2
classe	6
consistenza	5 vani
superficie catastale	mq 96 (totale escluse aree scoperte mq 90)
rendita catastale	€ 309,87
indirizzo	via Il Agosto 1980 piano 3 interno 10
intestati	-

proprietà 1000/1000

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **16.11.1992**, in atti dal 18.11.1997 Registrazione IST. PREALL. 14707/97 (n.

-) intestatario - con sede in -

-), proprietà fino al 09.04.1996.

L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	11

indirizzo via Il Agosto 1980, piano 3, interno 10

Con **CLASSAMENTO** del **16.11.1992**, in atti dal 17.03.1999 (n. 82B1.2/1992) – notifica CA0039168/2005, l'immobile viene così identificato e intestato:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	11
categoria	A/2
classe	6
consistenza	5 vani
rendita catastale	€ 309,87

indirizzo via Il Agosto 1980, piano 3, interno 10

In data **09.04.1996** viene introdotta una variazione derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09.04.1996, trascrizione in atti dal 29.05.1998, repertorio n. 327746, rogante CONTU Felice, sede Cagliari, registrazione **COMPRAVENDITA** n.- relativa all'**acquisto** dell'immobile da parte del sig. -

-.

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

La **visura catastale** è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- la superficie lorda accertata è di 86,39 mq (in arrotondamento 86 mq) oltre aree scoperte per 16,16 mq (in arrotondamento 16 mq), mentre la superficie catastale indicata in visura è di 96 mq, 90 mq escluse aree scoperte;
- non è presente l'indicazione del civico.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.3**) è stata introdotta in data **16.11.1992** dall'ing. Raimondo MELIS.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.3**) si rilevano:

- una traslazione su più lati dell'immobile, in particolare verso il lato Sud;
- la mancata rappresentazione di un pilastro e relativo falso pilastro nel disimpegno;
- una minore consistenza di superficie dei balconi 1 e 3;
- il *balcone 2* è stato trasformato, nella realtà, in una *veranda*.

*

4 .4 Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26

Attualmente l'immobile è così **identificato** e **intestato** al Catasto Fabbricati (visura in **All. 4.4**):

foglio	25
mappale	2430
subalterno	26
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 13
superficie catastale	mq 14
rendita catastale	€ 29,54
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T
intestati	-

proprietà 1000/1000

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **16.11.1992**, in atti dal 18.11.1997 Registrazione IST. PREALL. 14707/97 (n. 82B1.25/1992) intestatario - con sede in -
-1, proprietà fino al 09.04.1996.

L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	26
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T

Con **CLASSAMENTO** del **16.11.1992**, in atti dal 17.03.1999 (n. 82B1.2/1992) – notifica
- l'immobile viene così identificato e intestato:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	26
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 13
rendita catastale	€ 29,54
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T

In data **09.04.1996** viene introdotta una variazione derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09.04.1996, trascrizione in atti dal 29.05.1998, repertorio n. 327746, rogante CONTU Felice, sede Cagliari, registrazione **COMPRAVENDITA** n.-, relativa all'acquisto dell'immobile da parte del sig. -

-

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

La **visura catastale** è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- la superficie accertata è di 15 mq (14,62 mq) e non 14 mq come indicato nella visura;
- non è presente l'indicazione del civico.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.4**) è stata introdotta in data **16.11.1992** dall'ing. Raimondo MELIS.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.4**) si rileva una differenza tra la superficie rilevata (mq 14,62) e quella indicata nella planimetria (mq 13,44).

*

4.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27

Attualmente l'immobile è così **identificato** e **intestato** al Catasto Fabbricati (visura in **All. 4.5**):

foglio	25
mappale	2430
subalterno	27
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 13
superficie catastale	mq 14
rendita catastale	€ 29,54
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T
intestati	-

proprietà 1000/1000

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **16.11.1992**, in atti dal 18.11.1997 Registrazione IST. PREALL. 14707/97 (n. 82B1.26/1992) intestatario -con sede in -
- proprietà fino al 09.04.1996.

L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	25
mappale	2430

subalterno 27

indirizzo via Il Agosto 1980, piano T

Con **CLASSAMENTO** del **16.11.1992**, in atti dal 17.03.1999 (n. 82B1.2/1992) – notifica CA0039185/2005, l'immobile viene così identificato e intestato:

foglio 25

mappale 2430

subalterno 27

categoria C/6

classe 1

consistenza mq 13

rendita catastale € 29,54

indirizzo via Il Agosto 1980, piano T

In data **09.04.1996** viene introdotta una variazione derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09.04.1996, trascrizione in atti dal 29.05.1998, repertorio n. 327746, rogante CONTU Felice, sede Cagliari, registrazione **COMPRAVENDITA** n.-, relativa all'acquisto dell'immobile da parte del sig. -

-
Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

La **visura catastale** è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- la superficie accertata è di 15 mq (14,62 mq) e non 14 mq come indicato nella visura;
- non è presente l'indicazione del civico.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.5**) è stata introdotta in data **16.11.1992** dall'ing. Raimondo MELIS.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.5**) si rileva una differenza tra la superficie rilevata (mq 14,62) e quella indicata nella planimetria (mq 13,44).

*

4.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28

Attualmente l'immobile è così **identificato e intestato** al Catasto Fabbricati (visura in **All. 4.6**):

foglio 25

mappale 2430

subalterno 28

categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 13
superficie catastale	mq 14
rendita catastale	€ 29,54
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T
intestati	-

proprietà 1000/1000

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **16.11.1992**, in atti dal 18.11.1997 Registrazione IST. PREALL. 14707/97 (n. 82B1.27/1992) intestatario - con sede in -
-, proprietà fino al 09.04.1996.

L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	28
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T

Con **CLASSAMENTO** del **16.11.1992**, in atti dal 17.03.1999 (n. 82B1.2/1992) – notifica CA0039186/2005, l'immobile viene così identificato ed intestato:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	28
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 13
rendita catastale	€ 29,54
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T

In data **09.04.1996** viene introdotta una variazione derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09.04.1996, trascrizione in atti dal 29.05.1998, repertorio n. 327746, rogante CONTU Felice, sede Cagliari, registrazione **COMPRAVENDITA** -relativa all'acquisto dell'immobile da parte del sig. -

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

La **visura catastale** è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- la superficie accertata è di 15 mq (14,57 mq) e non 14 mq come indicato nella visura;
- non è presente l'indicazione del civico.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.6**) è stata introdotta in data **16.11.1992** dall'ing. Raimondo MELIS.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.6**) si rileva una differenza tra la superficie rilevata (mq 14,57) e quella indicata nella planimetria (mq 13,44).

*

4.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29

Attualmente l'immobile è così **identificato** e **intestato** al Catasto Fabbricati (visura in **All. 4.7**):

foglio	25
mappale	2430
subalterno	29
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 13
superficie catastale	mq 14
rendita catastale	€ 29,54
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T
intestati	-

proprietà 1000/1000

L'attuale identificazione e intestazione deriva da variazione del **09.11.15**, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **16.11.1992**, in atti dal 18.11.1997 Registrazione IST. PREALL. 14707/97 (n. 82B1.28/1992) intestatario - con sede in - proprietà fino al 09.04.1996.

L'originaria identificazione ed intestazione è:

foglio	25
mappale	2430
subalterno	29
indirizzo	via Il Agosto 1980, piano T

Con **CLASSAMENTO** del **16.11.1992**, in atti dal 17.03.1999 (n. 82B1.2/1992) – notifica - l'immobile viene così **identificato** ed **intestato**:

foglio 25
mappale 2430
subalterno 29
categoria C/6
classe 1
consistenza mq 13
rendita catastale € 29,54
indirizzo via Il Agosto 1980, piano T

In data **09.04.1996** viene introdotta una variazione derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09.04.1996, trascrizione in atti dal 29.05.1998, repertorio n. 327746, rogante CONTU Felice, sede Cagliari, registrazione COMPRAVENDITA n. -, relativa all'acquisto dell'immobile da parte del sig. -.

Successivamente l'identificativo e l'intestazione variano come all'attualità.

La **visura catastale** (14 mq) è coerente con quella accertata di 14 mq (14,38 mq) ma **risulta** la mancata indicazione del civico.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.7**) è stata introdotta in data **16.11.1992** dall'ing. Raimondo MELIS.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.7**) si rileva una differenza tra la superficie rilevata (mq 14,38) e quella indicata nella planimetria (mq 13,44).

5 **PROVENIENZA E GRAVAMI**

5.1 **PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO**

Trascrizione a favore del **08.05.1996** (All. 3.1), in Cagliari a Reg. Gen. 9745, Reg. Part. 6905, **atto di compravendita** a rogito notaio Felice CONTU del 09.04.1996, Rep. 327746, con il quale la società - vende a
 -, la **piena proprietà** degli immobili distinti al Catasto Urbano al **foglio 25, mappale 2430 subalterni: 3 (ufficio), 4 (ufficio), 11 (abitazione economica), 26 (posto auto), 27 (posto auto), 28 (posto auto) e 29 (posto auto)**, tutti ubicati in Assemini (CA), via 2 Agosto 1980, senza numero, prezzo in atti £ 220.000.000 (€ 113.620,52).

*

5.2 **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Iscrizione contro del **01.06.2011** (All. 3.2), trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 16037, Reg. Part. 2901, P.U. -, **ipoteca volontaria** giusto atto a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 30.05.2011, Rep. -, Racc. 12376, derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 330.000,00 a favore di -, sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 1

- **Immobile n. 1** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 3, Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, Consistenza 3,5 vani, interno 2, piano T;
- **Immobile n. 2** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 4, Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, Consistenza 3,5 vani, interno 3, piano T;
- **Immobile n. 3** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 11, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani, interno 10, piano 3;
- **Immobile n. 4** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 26, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati, piano T;

- Immobile n. 5 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 27, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati, piano T;
- Immobile n. 6 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 28, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati, piano T;
- Immobile n. 7 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 29, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati, piano T.

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

Con tale atto viene acceso un mutuo fondiario decennale (120 rate mensili) a far data dal 01.06.2011 e fine 31.05.2021.

Si precisa che sugli immobili risulta ipoteca volontaria iscritta presso la CC.RR.II. di Cagliari in data 10 settembre 1992 al n. 20446 R.G. ed al n. 2872 R.P., per la somma di £ 2.000.000.000 a garanzia del mutuo di £ 800.000.000, concesso dal -

- a favore della società "-" con atto

a rogito del notaio Felice CONTU in data 28 agosto 1992, Rep. n. 319387, registrato a Cagliari il 01.09.1992 al n. 4302, formalità in corso di cancellazione limitatamente agli immobili oggetto del contratto, giusto atto a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 30 maggio 2011 Rep. 36649, *in corso di formalità poiché' in termini* (**NB** - vedi successiva formalità).

*

Annotazione di restrizione beni del **15.06.2011 (All. 3.3)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 18061, Reg. Part. 2100, P.U. -, per **cancellazione**

ipoteca giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 30.05.2011, Rep. 36649/12375 del 30.05.2011, con la quale viene richiesta la **cancellazione parziale dell'ipoteca** a favore di -

-, accesa dalla società -

La cancellazione dell'ipoteca riguarda gli immobili ceduti al sig. -

-con atto del 08.05.1996 sui quali è stata accesa l'ipoteca illustrata al punto precedente.

*

Trascrizione a favore e contro del **12.11.2014 (All. 3.4)**, in Cagliari a Reg. Gen. 27849, Reg. Part. 22339, **atto di costituzione di fondo patrimoniale** a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 07.11.2014, Rep. -, con il quale -

-, premesso che hanno contratto matrimonio

in data 27.05.1978 ma che, al momento del rogito, dichiarano essere in separazione dei beni, **conferiscono in un fondo patrimoniale**, tra gli altri, i seguenti immobili facenti parte dell'unità negoziale n°1, **in quota di proprietà 1/2 ciascuno** (NB – si riportano solo quelli significativi per la presente Relazione n. 3):

- Immobile n. 9 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 3, Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, Consistenza 3,5 vani;
- Immobile n. 10 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 4, Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, Consistenza 3,5 vani;
- Immobile n. 11 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 11, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani;
- Immobile n. 12 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 26, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 13 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 27, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 14 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 28, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 15 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 29, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati.

Si fa rilevare che il sig. - **conferisce** nel fondo _____ patrimoniale **la quota dell'intero (1/1)**, che viene **però assegnata** in ragione di **1/2 pro indiviso** tra egli e la moglie -

L'atto ha un'**Annotazione di trascrizione del 27.05.2020 (All. 3.5)**, Reg. Gen. 11545, Reg Part. 1466, dell'atto giudiziario Rep. - 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) (All. 3.9) 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. 40164 racc. n. 14755) 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.

*

Iscrizione contro del **08.04.2015 (All. 3.6)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 9328, Reg. Part. 1165, P.U. -, **ipoteca legale** Rep. 2113/2015 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 - sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 3 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 3, Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, Consistenza 3,5 vani;
- Immobile n. 4 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 4, Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, Consistenza 3,5 vani;
- Immobile n. 5 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 11, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani;
- Immobile n. 6 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 26, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 7 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 27, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 8 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 28, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 9 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 29, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati.

L'**ipoteca**, per gli immobili di cui sopra e per l'intera unità negoziale n. 1, è iscritta per la **quota di 1000/1000 del diritto di proprietà** contro -

*

Iscrizione contro del **28.01.2016 (All. 3.7)** 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. - con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 34.806,51 (totale € 60.000,00) a favore della -

- sui seguenti immobili

(nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 9 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 3, Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, Consistenza 3,5 vani;
- Immobile n. 10 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 4, Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, Consistenza 3,5 vani;
- Immobile n. 11 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 11, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani;
- Immobile n. 12 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 26, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 13 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 27, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 14 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 28, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati;
- Immobile n. 15 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2430 Subalterno 29, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 13 metri quadrati.

L'**ipoteca**, per gli immobili di cui sopra e per l'intera unità negoziale n. 1, è iscritta per la **quota di 1000/1000** del **diritto di proprietà** contro -

*

Trascrizione contro del **25.01.2019 (All. 3.8)** trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993, P.U. Tribunale Cagliari, **Domanda giudiziale** derivante da **Revoca atti soggetti a trascrizione** del 01.10.2018, Rep. 8931/2018, relativa a **inefficacia ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone: *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. 40164 racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. - reg. part. - 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 -
(c.f. -).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6 LICEITÀ EDILIZIA



6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Tramite l'**accesso agli atti** effettuato al Comune di Assemini è stata acquisita la seguente documentazione:

- ✓ **Concessione Edilizia n. 61 del 31.05.1991 (All. 6.1)**, prot. 19312, pratica edilizia n. 277 del 1989, domanda del 24/10/1989 rilasciata alla -
-, relativa a *Realizzazione di un edificio per civile abitazione e negozi*;
- ✓ **Concessione Edilizia e in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89) n. 164 del 09.12.1991 (All. 6.2)**, prot. 19254, pratica edilizia n. 256 del 1991, domanda del 04.11.1991, rilasciata alla - relativa a *Civile abitazione e negozi da destinare a residenza*;
- ✓ **Concessione Edilizia n. 293 del 03.12.1998 (All. 6.3)**, prot. 5023 del 30.03.1998, pratica edilizia n. 91 del 1998, domanda del 30.03.1998, rilasciata alla -., relativa a *Variante in accertamento di conformità per sanatoria delle opere di cui al progetto allegato*, comprendente i seguenti elaborati:
 - C.E. 293 del 03.12.1998
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Tavola 1 - Planimetrie e calcoli planivolumetrici
 - Tavola 2 - Piante
 - Tavola 3 – Sezioni e prospetti
 - Relazione tecnica – Verifica D.M. 236 del 14.04.198
 - Tavola 4 – Verifica Legge 13/89
- ✓ **Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01.07.2002**, prot. - del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91/1998 (**All. 6.4**), rilasciata alla -
-, relativa agli appartamenti ubicati ai piani primo, secondo e terzo del maggiore fabbricato identificati al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12.

*



6.2 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA



Dall'esame degli atti risulta che nell'ambito della **prima concessione edilizia n. 61 del 31.05.1991** nel lotto di terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 25, mappale 303, avente una superficie reale di 980,59 mq, era prevista la realizzazione di un edificio per

civile abitazione e negozi costituito da 4 piani e 80 vani, di cui 477 utili e 33 accessori, avente le seguenti caratteristiche planivolumetriche:

<i>superficie coperta</i>	<i>mq</i>	273,80
<i>superficie utile</i>	<i>mq</i>	558,36
<i>superficie non residenziale</i>	<i>mq</i>	266,38
<i>superficie non residenziale uffici</i>	<i>mq</i>	210,31
<i>altezza massima</i>	<i>m</i>	10,50
<i>volume</i>	<i>mc</i>	2.710,00
<i>arretramento dai confini interni di proprietà</i>	<i>m</i>	5,00

Nell'ambito della successiva **concessione edilizia e in sanatoria** ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89 **n. 164 del 09.12.1991** l'edificio viene rimodulato su 3 piani e 73 vani (di cui, 40 utili e 33 accessori), con le seguenti caratteristiche planivolumetriche:

<i>superficie utile residenziale in art. 13</i>	<i>mq</i>	595,69
<i>superficie utile residenziale appartamenti</i>	<i>mq</i>	562,37
<i>superficie utile non residenziale</i>	<i>mq</i>	279,49
<i>superficie utile non residenziale in variante</i>	<i>mq</i>	216,30
<i>altezza massima</i>	<i>m</i>	11,30
<i>volume approvato</i>	<i>mc</i>	2.900,22
<i>volume in sanatoria art. 13</i>	<i>mc</i>	11,24
<i>totale volume</i>	<i>mc</i>	2.911,46
<i>arretramento dal ciglio stradale</i>	<i>m</i>	20,50
<i>arretramento dai confini interni di proprietà</i>	<i>m</i>	5,03

La **concessione edilizia n. 293 del 03.12.1998** riguarda una variante in accertamento di conformità delle opere rappresentate negli elaborati grafici a firma del geom. Luigi Mereu e costituisce l'**ultimo stato assentito**.

Si riportano, di seguito, i dati planivolumetrici:

<i>piani</i>	<i>n°</i>	4
<i>unità immobiliari</i>	<i>n°</i>	11
<i>vani utili residenziali</i>	<i>n°</i>	30
<i>vani accessori residenziali</i>	<i>n°</i>	25
<i>vani utili non residenziali</i>	<i>n°</i>	11
<i>vani accessori non residenziali</i>	<i>n°</i>	8
<i>superficie coperta</i>	<i>mq</i>	270,54
<i>superficie utile</i>	<i>mq</i>	591,28
<i>superficie non residenziale</i>	<i>mq</i>	221,07
<i>superficie complessiva (s.u. + 60% s.n.r.)</i>	<i>mq</i>	723,92
<i>superficie netta</i>	<i>mq</i>	210,39

superfici accessorie	mq	18,49
superficie totale (s.n. + 60% s.a.)	mq	209,58
altezza massima	m	10,50
volume residenziale	mc	1.095,73
volume non residenziale	mc	810,09
volume complessivo (*)	mc	2.905,82
distanza ciglio stradale	m	18,20
distanza dai confini	m	5,00

(*) Si rileva un errore di battitura: nel calcolo, infatti, $V_r 2.101,37 \text{ mc} + V_{nr} 810,09 \text{ mc} = 2.911,46 \text{ mc}$ – sanatoria $\text{mc } 5,64 = 2.905,82$ e non $2.305,82$ come indicato nella C.E.; in buona sostanza il numero “9” è stato battuto “3”. Il volume totale assentito è dunque di $2.905,82 \text{ mc}$.

Secondo quanto riportato nella *Relazione tecnica illustrativa*, la variante riguarderebbe *un leggerissimo aumento della superficie coperta di mq 1,56, una diminuzione del volume di mc 5,64, la messa in opera delle tre vetrate in alluminio e vetro di cui due al piano primo e una al piano secondo*, oltre che ulteriori modifiche di *lievissima entità, trattandosi di traslazioni di muri di circa cm 10*.

L'ultimo stato assentito cui riferirsi è dunque quello relativo alla **C.E. n. 293 del 03.12.1998**.

*

L'Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01/07/2002, prot. - del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91-1998 (**All. 6.4**) è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12.

Non sono richiamati gli immobili oggetto del presente procedimento, per i quali non si rilevano eventuali ulteriori documenti afferenti al rilascio dell'agibilità.

Le tre unità immobiliari identificate al sub. 3, 4 e 11 sono dunque prive di agibilità.

Tuttavia, nel documento risultano riportati gli estremi dei seguenti atti:

- collaudo strutturale a firma dell'ing. Basilio MAMELI del 12.11.1992 depositato al genio Civile il 01.12.1992 prot. 7999;
- perizia giurata del geom. Luigi MEREU del 03.12.1999 per la verifica delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche L. 13/1989;
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici alla L. 46/1990, dell'installatore ditta I-
- Collaudo dell'impianto elettrico del P.I. elettrotecnico -
- Certificato di laboratorio delle piastrelle contrassegnate con “-
— rapporto di prova n. 1875 per conformità al limite del D.M. 236/1989

Tali elementi si ritengono **pertinenti e funzionali anche all'agibilità dei tre immobili** in capo alla procedura, che dovrà necessariamente essere conseguita.

6.3 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO

Per **verificare la liceità edilizia**, per ciascun immobile è stata effettuata la comparazione tra l'ultimo stato assentito rappresentato nel relativo titolo edilizio e lo stato attuale rilevato.

6.3.1 Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.5**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, risultano le seguenti difformità:

- in primo luogo, la destinazione d'uso dell'immobile indicata in progetto è *ufficio*, mentre è stato accertato l'uso *residenziale*;
- quanto alle dimensioni lineari e alla forma, nella realtà si rilevano differenze non significative rispetto a quanto previsto in progetto, dovute alla traslazione delle murature, dell'ordine di alcuni centimetri;
- le superfici interne nette dei vani presentano delle differenze rispetto a quanto previsto in progetto: *ingresso-soggiorno/sala d'attesa* 19,17 mq invece che 18,93 mq; *cucina/ufficio* 15,53 mq invece che 15,31 mq; *camera/ufficio* 14,76 mq invece che 14,86 mq; *antibagno* 2,18 mq invece che 2,13 mq; *bagno* 2,18 mq invece che 2,12 mq; *lavanderia/ripostiglio* 2,64 mq invece che 2,57 mq;
- la superficie netta totale rilevata è di mq 56,46 mentre quella di progetto è di 55,92 mq, con una differenza in più di 0,54 mq, corrispondente al 0,97%;
- la superficie lorda totale rilevata è di mq 64,46 mentre quella di progetto è di 64,77 mq, con una differenza in meno di 0,31 mq, corrispondente al 0,48%;
- riguardo alle aperture, la posizione degli infissi è sostanzialmente quella prevista in progetto mentre la dimensione è differente; la porta d'ingresso rilevata ha dimensioni inferiori rispetto a quella di progetto (m 0,93x2,15=2,00 mq, invece che m 1,05x2,30=2,42 mq); ciò determina una riduzione della superficie aero-illuminante che, tenuto anche conto delle maggiori dimensioni del vano rispetto a quelle di progetto, risulta **inferiore** a quella **minima necessaria prescritta dal DM 05.07.1975** pari all'8% della superficie netta del vano stesso (superficie attuale necessaria $19,17/8=2,40$ mq > 2,00 mq garantita dall'attuale apertura); inoltre, è presente un doppio infisso di cui quello interno a pannellatura cieca, che non garantisce l'illuminazione; le altre aperture presenti

(finestra della *cucina* e della *camera*), invece, hanno dimensioni in linea con quelle di progetto (in entrambi gli ambienti $1,60 \times 1,43 = 2,29$ mq invece che $1,60 \times 1,40 = 2,24$ mq);

- l'altezza netta interna indicata in progetto, pari a m 3,00, è sostanzialmente congruente con quella media rilevata di m 2,97; si segnalano gli ambienti *bagno* e *antibagno*, controsoffittati con altezza pari a 2,48 m.

Sotto il profilo geometrico/dimensionale, ad **eccezione** della dimensione del portoncino di ingresso al *soggiorno*, le differenze riscontrate ed illustrate ai punti precedenti 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 anche alla normativa previgente.

Nel caso in esame, con l'eccezione di cui sopra (ingresso al *soggiorno*), le **differenze riscontrate rientrano tutte nella tolleranza del 2% e, ovviamente, del 5%**.

L'altezza inferiore realizzata nelle parti controsoffittate è rispettosa dei minimi richiesti dal D.M. 05.07.1975 (2,40 m)

*

6.3.2 Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.6**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, risultano le seguenti difformità:

- quanto alle dimensioni lineari e alla forma, nella realtà si rilevano differenze non significative rispetto a quanto previsto in progetto, dovute alla traslazione delle murature, dell'ordine di alcuni centimetri;
- ad eccezione dei vani *ingresso/sala attesa* e *bagno*, le superfici interne nette dei vani presentano delle differenze rispetto a quanto previsto in progetto: *camera 1/ufficio* 19,95 mq invece che 19,86 mq; *camera 2/ufficio* 18,91 mq invece che 18,93 mq; *antibagno* 2,42 mq invece che 2,39 mq;
- riguardo alle aperture: la porta d'ingresso rilevata ha dimensioni **inferiori** rispetto a quella di progetto ($m\ 0,93 \times 2,08 = 1,93$ mq, invece che $m\ 0,95 \times 2,30 = 2,19$ mq); ciò determina una riduzione della superficie aero-illuminante che, tenuto anche conto delle maggiori dimensioni del vano rispetto a quelle di progetto, risulta **inferiore** a quella **minima necessaria prescritta dal DM 05.07.1975** pari all'8% della superficie netta del vano stesso (superficie attuale necessaria $29,56/8 = 3,70$ mq > 3,44 mq garantite dalle due finestre a servizio del vano); inoltre, è presente un doppio infisso di cui quello interno a

pannellatura cieca, che non garantisce l'illuminazione; le altre aperture presenti hanno dimensioni assimilabili a quelle di progetto (cinque infissi $1,20 \times 1,43 = 1,72$ mq invece che $1,20 \times 1,40 = 1,68$ mq, $0,60 \times 1,42 = 0,85$ mq invece che $0,60 \times 1,40 = 0,84$ mq e $1,00 \times 1,41 = 1,41$ mq invece che $1,00 \times 1,40 = 1,40$ mq);

- la superficie netta totale rilevata è di mq 73,21 mentre quella di progetto è di 73,11 mq, con una differenza in più di 0,10 mq, corrispondente al 0,14%;
- la superficie lorda totale rilevata è di mq 86,39 mentre quella di progetto è di 85,51 mq, con una differenza in più di 0,88 mq, corrispondente al 1,03%;
- l'altezza netta interna indicata in progetto pari a m 3,00 è coerente con quella rilevata media di m 2,99, salvo gli ambienti controsoffittati a 2,42 m e a 2,37 m.

Sotto il profilo geometrico/dimensionale, **ad eccezione della porta di ingresso** (differenza in percentuale 11,87% in meno rispetto all'assentito), anche in questo caso le differenze riscontrate ed illustrate ai punti precedenti **rientrano nella tolleranza edilizia del 5% e anche in quella del 2%**.

Le superfici minime aeroilluminanti sono garantite per tutti i vani **ad eccezione** del vano **ingresso-sala d'attesa**.

Infine, l'altezza inferiore realizzata nelle parti controsoffittate è rispettosa dei minimi richiesti dal D.M. 05.07.1975 (2,40 m) considerando anche la tolleranza del 2%.

*

6.3.3 Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.7**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, risultano le seguenti difformità:

- quanto alle dimensioni lineari e alla forma, nella realtà si rilevano differenze non significative rispetto a quanto previsto in progetto, dovute alla traslazione delle murature, dell'ordine di alcuni centimetri;
- le superfici interne nette degli ambienti presentano delle differenze rispetto a quanto previsto in progetto: *soggiorno* 27,18 mq invece che 27,26 mq; *cucina* 11,90 mq invece che 11,74 mq; *camera 1* 9,60 mq invece che 9,55 mq; *camera 2* 16,18 mq invece che 15,95 mq; *bagno* 5,46 mq invece che 5,35 mq; *balcone 1* 7,05 mq invece che 7,03 mq; *balcone 2/veranda* 3,08 mq invece che 2,96 mq; *balcone 3* 6,03 mq invece che 6,06 mq;
- la superficie netta totale rilevata è di mq 75,39 mentre quella di progetto è di 74,90 mq, con una differenza in meno di 0,49 mq, corrispondente al 0,65%;
- la superficie lorda totale rilevata è di mq 88,12 mentre quella di progetto è di 87,44 mq, con una differenza in meno di 0,68 mq, corrispondente al 0,78%;

- le aperture presentano dimensioni differenti rispetto a quelle previste in progetto, come meglio rilevabile nella sovrapposizione (nel *soggiorno* portafinestra da $1,41 \times 2,00 = 2,82$ mq invece che $1,45 \times 2,10 = 3,05$ mq e finestra da $1,41 \times 1,08 = 1,52$ mq invece che $1,50 \times 1,20 = 1,80$ mq, nella *cucina* portafinestra da $1,00 \times 1,92 = 1,92$ mq invece che $1,00 \times 2,10 = 2,10$ mq, nella *camera 1* finestra da $1,26 \times 1,07 = 1,35$ mq invece che $1,20 \times 1,20 = 1,44$ mq, nella *camera 2* portafinestra da $1,00 \times 1,98 = 1,98$ mq invece che $1,00 \times 2,10 = 2,10$ mq, nel *bagno* finestra da $0,60 \times 1,05 = 0,63$ mq invece che $0,65 \times 1,20 = 0,78$ mq;
- le altezze nette minima e massima previste in progetto (rispettivamente, m 2,35 e m 3,50) sono sostanzialmente in linea con quelle rilevate (m 2,32 e m 3,45);
- nel progetto dell'immobile, il tramezzo divisorio tra gli ambienti identificati come *soggiorno/ingresso* e *camera 2* è rappresentato fuori squadra, circostanza non rilevata nella realtà, dove il muro è ortogonale alla parete perimetrale;
- in occasione del sopralluogo è stata rilevata la chiusura del *balcone 2*, ovvero la sua **trasformazione in veranda chiusa**, non rappresentata negli elaborati grafici di progetto.

Per quanto sopra **non sussiste tolleranza** per le superfici aeroilluminanti delle portefinestre del *soggiorno*, della *cucina* e della *camera 2* e delle finestre della *camera 1* e del *bagno*.

Tuttavia, **ad eccezione** del *bagno* dove risulta necessaria una superficie aeroilluminante di 0,68 mq ($5,46/1/8$) e la finestra garantisce $0,63 \times 1,05 = 0,66$ mq, negli altri casi pur con diverse superfici aeroilluminanti è garantito il minimo richiesto dal D.M. 05.07.1975 pari a $1/8$ della superficie netta del vano.

Sotto il profilo geometrico/dimensionale, le altre differenze riscontrate ed illustrate ai punti precedenti, comprese le altezze interne, rientrano nella **tolleranza edilizia del 5%** di cui all'art. 19 comma 1-ter della **L.R. n. 1/2021** e, quanto alle superfici nette dei vani, anche in quella del **2%**.

*

6.3.4 Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.8**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, risulta che la posizione del parcheggio è coerente con quella indicata in progetto ma la superficie, pari a mq 14,24, è differente da quella rilevata di mq 14,62. La differenza di mq 0,38, corrispondente al 2,67%, è maggiore della tolleranza del 2% (L.R. 8/2015-D.P.R. 380/2001) e minore di quella attualmente in vigore del 5% (L.R. 1/2021).

Inoltre, il parcheggio in progetto ha dimensioni 2,50x5,70 m, mentre nella realtà ha dimensioni 2,40x6,09 m.

*

6.3.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.8**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, risulta che la posizione del parcheggio è coerente con quella indicata in progetto ma la superficie, pari a mq 14,24, è differente da quella rilevata di mq 14,62. La differenza di mq 0,38, corrispondente al 2,67%, è maggiore della tolleranza del 2% (L.R. 8/2015-D.P.R. 380/2001) e minore di quella attualmente in vigore del 5% (L.R. 1/2021).

Inoltre, il parcheggio in progetto ha dimensioni 2,50x5,70 m, mentre nella realtà ha dimensioni 2,40x6,09 m.

*

6.3.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.8**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, risulta che la posizione del parcheggio è coerente con quella indicata in progetto ma la superficie, pari a mq 14,24, è differente da quella rilevata di mq 14,57. La differenza di mq 0,33, corrispondente al 2,32%, è maggiore della tolleranza del 2% (L.R. 8/2015-D.P.R. 380/2001) e minore di quella attualmente in vigore del 5% (L.R. 1/2021).

Inoltre, il parcheggio in progetto ha dimensioni 2,50x5,70 m, mentre nella realtà ha dimensioni 2,40x6,07 m.

*

6.3.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.8**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, risulta che la posizione del parcheggio è coerente con quella indicata in progetto ma la superficie, pari a mq 14,24, è differente da quella rilevata di mq 14,38. La differenza di mq 0,14, corrispondente al 0,98%, è minore della tolleranza del 2% (L.R. 8/2015-D.P.R. 380/2001) e anche di quella attualmente in vigore del 5% (L.R. 1/2021).

Inoltre, il parcheggio in progetto ha dimensioni 2,50x5,70 m, mentre nella realtà ha dimensioni 2,40x5,99 m.

*

6.4 IRREGOLARITA' RILEVATE / INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE

Accertate le non conformità edilizie ed urbanistiche sopra illustrate, prima di esporre gli interventi previsti per eliminarle e ricondurre le unità immobiliari ad uno stato di liceità edilizia, è opportuno illustrare le previsioni urbanistiche.

Come rilevabile dalla cartografia del P.U.C. (*Piano Urbanistico Comunale*, **All. 7**), l'immobile ricade in zona B2 – *Aree da completare e/o riqualificare*, nella quale sono previsti i seguenti parametri urbanistici e planivolumetrici (si riportano i più significativi indicati all'art. 33 delle N.T.A. (*Norme Tecniche di Attuazione*)):

indice fondiario	mc/mq	3,00
altezza massima B2	m	12,50
distanze lotti limitrofi	m	5,00
dotazione minima di spazi per parcheggio	mq/mc	1
dimensione minima posto auto	m	2,30x5,00

Per tale parte di territorio comunale opera il *Piano particolareggiato della via Cagliari* (art. 36 delle N.T.A.) i cui parametri urbanistici ed edilizi sono fissati dall'art. 37 delle N.T.A. che, in ragione del rischio idrogeologico meglio dettagliato dal *Piano Assetto Idrogeologico* (art. 8 comma 2 – *Piena*) **non consente ai piani terra** le destinazioni d'uso **Du_A residenziali**, consentite invece ai piani superiori.

Ai piani terra sono ammesse (vedi ancora art. 37 delle N.T.A.), le destinazioni d'uso **Du_B connesse alla residenza**, tra le quali il R.E. (Regolamento Edilizio, **All. 7**) prevede **uffici e studi professionali privati: comprendono attività professionali di carattere privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico.**

Si precisa che gli **uffici** ricadenti nella categoria funzionale **Du_B connesse alla residenza** debbono avere le caratteristiche indicate all'art. 5 della **Direttiva** allegata al **Decreto Presidenza della Regione n. 79 del 09.08.2018**, ovvero avere una superficie minore di 400 mq. Diversamente, l'immobile ricadrebbe nella categoria funzionale **d) direzionale, commerciale e socio sanitaria** di cui all'art. 3 del citato DPGR 79/2018.

Nel nostro caso le tre unità immobiliari hanno tutte caratteristiche tali da ricadere nella categoria funzionale **a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza**, di cui all'art. 3 del DPGR 79/2018, cui debbono riferirsi le destinazioni d'uso Du_A e Du_B sopra citate.

Ciò premesso e precisato, di seguito si illustrano gli interventi da attuare per regolarizzare le unità immobiliari.

*

6.4.1 Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3

Le irregolarità rilevate consistono in:

1. cambio di destinazione d'uso da *ufficio* in *abitazione*
2. mancanza dei requisiti aero illuminanti prescritti dal DM del 05.07.1975 in corrispondenza del vano *ingresso-soggiorno* (in progetto *sala d'attesa*), per insufficiente dimensione dell'apertura dell'ingresso e presenza di un infisso a pannellatura cieca privo di caratteristiche illuminanti.

Quanto al punto 1 **non è possibile sanare il cambio di destinazione d'uso** poiché, come visto, **al piano terra non è consentito l'uso residenziale**, mentre è consentito quello connesso alla residenza quale è l'ufficio previsto nell'ultimo stato assentito.

Occorre dunque **ricondurre l'immobile alla destinazione d'uso originaria** rimuovendo l'angolo cottura e riconvertendo gli attuali vani destinati a *cucina* e *camera* a *uffici* e l'attuale *soggiorno* a *sala d'attesa*.

Per sanare l'irregolarità n. 2 occorre rimuovere i due infissi esistenti nell'apertura di accesso (quello esterno in alluminio e vetro e quello interno a pannellatura cieca in legno), ampliare la dimensione dell'apertura fino ad ottenere il minimo dimensionale aeroilluminante necessario per poter fornire ed installare un nuovo infisso dotato di caratteristiche illuminanti, ovvero una pannellatura vetrata inserita in un telaio in alluminio simile a quello esistente. Si ritiene opportuno installare un nuovo infisso di dimensioni 1,05x2,30 (mq 2,42) pari a quelle di progetto.

Per tali interventi di riconduzione allo stato assentito la normativa consente l'esecuzione in regime di edilizia libera, ovvero senza necessità di predisporre pratiche tramite il portale SUAPE, fatti salvi gli obblighi delle normative vigenti in merito all'esecuzione delle opere (R.E., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. per la sicurezza nei cantieri, ecc.). **Tuttavia**, si suggerisce di inoltrare una **comunicazione** tramite pec al Comune di Assemini indicando la natura dell'intervento, l'impresa esecutrice, la discarica dove verranno conferiti i materiali edili e le planimetrie pre e post intervento.

Successivamente, occorrerà ottenere l'**agibilità** tramite procedura SUAPE con l'ausilio di un tecnico abilitato e previa l'acquisizione, da parte di installatori qualificati ed abilitati, delle **Dichiarazioni di rispondenza** degli impianti elettrico, idrico e di termocondizionamento, per le quali potrebbero eventualmente essere necessari interventi integrativi o sostitutivi di parte degli impianti eseguiti.

Di seguito i costi necessari per l'esecuzione di tutti gli interventi sopra illustrati, rappresentati nella planimetria in **All. 9.1**:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	rimozione infissi esterni compresi controtelai	cad	2,00	80,00	160,00
2	opere murarie di ampliamento apertura alle dimensioni 1,15x2,40 m	cad	1,00	120,00	120,00
3	fornitura e posa di controtelaio per infisso esterno fissato con piastre tassellate	cad	1,00	140,00	140,00

4	fornitura e posa portoncino in alluminio a due riquadri vetrati dim. 1,05x2,30	cad	1,00	1.210,00	1.210,00
5	ripristini, sistemazioni e rifiniture edili varie (rasature, tinteggiature int. e est.)	corpo	1,00	150,00	150,00
6	opere edili per demolizione rivestimento cucina, rimozione impianti, ecc.	corpo	1,00	250,00	250,00
7	opere edili per rasatura intonaco parete cucina, tinteggiatura	corpo	1,00	400,00	400,00
8	oneri tecnici professionista per agibilità, assistenza lavori, accatastamento, APE	cad	1,00	3.000,00	3.000,00
9	dichiarazioni di rispondenza impianti	cad	3,00	350,00	1.050,00
10	oneri discarica, trasporti, imprevisti	corpo	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					6.780,00

6.4.2 Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4

Le irregolarità rilevate, consistenti nella diversa dimensione della porta di ingresso installata nel vano *ingresso/sala d'attesa* e, soprattutto, nelle caratteristiche di tale porta (doppio infisso di cui quello interno a pannellatura cieca in legno) che determina l'insufficienza della superficie illuminante (per via della natura dell'infisso, appunto a pannellatura cieca), sono sanabili secondo due differenti modalità:

- A. rimuovendo l'infisso interno a pannellatura cieca e presentando una pratica di mancata SCIA (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) per accertamento di conformità con allegata la planimetria dell'immobile nello stato attuale, residuando l'attuale infisso in alluminio e vetro avente le dimensioni reali (0,93x2,08 m);
- B. rimuovendo entrambi gli infissi (interno ed esterno), ampliando l'apertura così da consentire la fornitura e posa di un infisso a pannellatura vetrata avente le dimensioni previste in progetto (0,95x2,30 m), ovvero riconducendo l'apertura alle dimensioni e caratteristiche dell'ultimo stato assentito; in tale ipotesi, come già accennato, la normativa non prevede l'obbligo di pratica edilizia ma, al pari di quanto detto per l'immobile n. 1, si suggerisce l'inoltro di una comunicazione tramite pec al Comune di Assemini indicando la natura dell'intervento, l'impresa esecutrice, la discarica e allegando le planimetrie pre e post intervento.

Successivamente, occorrerà ottenere l'**agibilità** tramite procedura SUAPE con l'ausilio di un tecnico abilitato e previa l'acquisizione, da parte di installatori qualificati ed abilitati, delle **Dichiarazioni di rispondenza** degli impianti elettrico, idrico e di termocondizionamento, per le quali potrebbero eventualmente essere necessari interventi integrativi o sostitutivi di parte degli impianti eseguiti.

Di seguito i costi necessari per l'esecuzione di tutti gli interventi sopra illustrati nelle due ipotesi, rappresentati nella planimetria in **All. 9.2**:

n.	ipotesi A	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	rimozione infisso esterno in legno compreso telaio	cad	1,00	80,00	80,00
2	ripristini, sistemazioni e rifiniture edili varie (rasature, tinteggiature int. e est.)	corpo	1,00	120,00	120,00
3	oneri tecnici professionista per mancata SCIA e agibilità, accatastamento, APE	cad	1,00	4.500,00	4.500,00

4	dichiarazioni di rispondenza impianti	cad	3,00	350,00	1.050,00
5	oneri scarica, trasporti, imprevisti	corpo	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					6.050,00

n.	ipotesi B	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	rimozione infissi esterni compresi controtelai	cad	2,00	80,00	160,00
2	opere murarie di ampliamento apertura alle dimensioni 1,05x2,40 m	cad	1,00	120,00	120,00
3	fornitura e posa di controtelaio per infisso esterno fissato con piastre tassellate	cad	1,00	140,00	140,00
4	fornitura e posa portoncino in alluminio a due riquadri vetrati dim. 0,95x2,30	cad	1,00	1.093,00	1.093,00
5	ripristini, sistemazioni e rifiniture edili varie (rasature, tinteggiature int. e est.)	corpo	1,00	150,00	150,00
6	oneri tecnici professionista per agibilità, assistenza lavori, accatastamento, APE	cad	1,00	3.000,00	3.000,00
7	dichiarazioni di rispondenza impianti	cad	3,00	350,00	1.050,00
8	oneri scarica, trasporti, imprevisti	corpo	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					6.013,00

6.4.3 Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11

Le irregolarità rilevate consistono:

- nella chiusura del *balcone* 2 trasformato in *veranda* che, oltre alla volumetria abusiva, determina la perdita dei requisiti aero illuminanti prescritti dal DM del 05.07.1975 nel vano *cucina* che non ha più apertura diretta sull'esterno;
- nella differente dimensione degli infissi esterni in misura maggiore delle tolleranze di legge (2% o 5%), uno dei quali in misura tale da determinare nell'ambiente *bagno* la perdita dei requisiti aero illuminanti prescritti dal DM del 05.07.1975 (1/8 superficie netta del vano).

Per sanare tali irregolarità si può procedere ricorrendo all'inoltro di una pratica di manca SCIA per *Accertamento di conformità* con opere, che preveda e rappresenti:

- la rimozione della struttura di copertura e chiusura posta in opera per realizzare la *veranda*, riconducendola a *balcone*;
- ampliando l'apertura del bagno riportandola alle dimensioni dell'ultimo stato assentito (0,65x1,20=0,78 mq) o, in alternativa, inserendo una ventola aspiratrice così da ottenere un'aerazione forzata consentita dal D.M. 05.07.1975 in sostituzione dell'apertura; si suggerisce questa seconda opzione, in quanto meno onerosa;
- le dimensioni attuali delle aperture esterne che, seppure differenti dalle assentite, garantiscono i rapporti aeroilluminanti minimi (1/8 della superficie netta dei vani serviti).

Successivamente, occorrerà ottenere l'**agibilità** tramite procedura SUAPE con l'ausilio di un tecnico abilitato e previa l'acquisizione, da parte di installatori qualificati ed abilitati, delle **Dichiarazioni di rispondenza** degli impianti elettrico, idrico e di

termocondizionamento, per le quali potrebbero eventualmente essere necessari interventi integrativi o sostitutivi di parte degli impianti eseguiti.

Di seguito i costi necessari per l'esecuzione di tutti gli interventi sopra illustrati, rappresentati nella planimetria in **AII. 9.3**:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	rimozione infissi esterni compresi controtelai	cad	1,00	280,00	280,00
2	demolizione copertura	corpo	1,00	150,00	150,00
3	installazione ventola nel bagno comprese opere murarie e elettriche	cad	1,00	250,00	250,00
4	oneri tecnici professionista per mancata SCIA e agibilità, accatastamento, APE	cad	1,00	4.500,00	4.500,00
5	dichiarazioni di rispondenza impianti	cad	3,00	430,00	1.290,00
6	oneri discarica, trasporti, imprevisti	corpo	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					6.770,00

*

6.4.4 Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26

L'irregolarità riscontrata, consistente nella diversa superficie e diversa dimensione dello stato attuale rispetto a quello assentito, è regolarizzabile materialmente tracciando la segnaletica orizzontale avente le dimensioni di progetto (2,50x5,70 m), così da avere uno stallo di superficie pari a 14,25 mq coerente all'assentito.

In **AII. 9.4** la planimetria rappresentativa degli stalli ricondotti alle dimensioni del progetto approvato. Considerata la natura dell'intervento (verniciatura a terra), i costi si ritengono non significativi e non si procede alla stima degli stessi.

*

6.4.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27

L'irregolarità riscontrata, consistente nella diversa superficie e diversa dimensione dello stato attuale rispetto a quello assentito, è regolarizzabile materialmente tracciando la segnaletica orizzontale avente le dimensioni di progetto (2,50x5,70 m), così da avere uno stallo di superficie pari a 14,25 mq coerente all'assentito.

In **AII. 9.4** la planimetria rappresentativa degli stalli ricondotti alle dimensioni del progetto approvato. Considerata la natura dell'intervento (verniciatura a terra), i costi si ritengono non significativi e non si procede alla stima degli stessi.

*

6.4.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28

L'irregolarità riscontrata, consistente nella diversa superficie e diversa dimensione dello stato attuale rispetto a quello assentito, è regolarizzabile materialmente tracciando la segnaletica orizzontale avente le dimensioni di progetto (2,50x5,70 m), così da avere uno stallo di superficie pari a 14,25 mq coerente all'assentito.

In **All. 9.4** la planimetria rappresentativa degli stalli ricondotti alle dimensioni del progetto approvato. Considerata la natura dell'intervento (verniciatura a terra), i costi si ritengono non significativi e non si procede alla stima degli stessi.

*

6.4.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29

L'irregolarità riscontrata, consistente nella diversa superficie e diversa dimensione dello stato attuale rispetto a quello assentito, è regolarizzabile materialmente tracciando la segnaletica orizzontale avente le dimensioni di progetto (2,50x5,70 m), così da avere uno stallo di superficie pari a 14,25 mq coerente all'assentito.

In **All. 9.4** la planimetria rappresentativa degli stalli ricondotti alle dimensioni del progetto approvato. Considerata la natura dell'intervento (verniciatura a terra), i costi si ritengono non significativi e non si procede alla stima degli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di beni immobili in centro urbano (uffici, appartamento, posti auto scoperti) 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

Le superfici commerciali sono state determinate considerando la **consistenza dimensionale** che le unità immobiliari avranno nello stato successivo agli interventi di regolarizzazione/sanatoria, anche laddove tali interventi incidano sulle superfici commerciali (immobile n. 3).

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

abitazione e uffici (sulla superficie lorda)	1,00
balconi (sulla superficie netta)	0,40
posti auto scoperti (sulla superficie reale)	1,00

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 e 2020/2021, 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 dell'immobile e del maggiore fabbricato
 - 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
 - la dotazione e la facilità di parcheggi al contorno
 - 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

Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3

ufficio	64,46	x	1,00	mq	64,46
---------	-------	---	------	----	-------

superficie commerciale

mq 64,46

Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4

ufficio	86,39	x	1,00	mq	86,39
---------	-------	---	------	----	-------

superficie commerciale

mq 86,39

Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11

abitazione	88,12	x	1,00	mq	88,12
------------	-------	---	------	----	-------

balconi	16,16	x	0,40	mq	6,46
---------	-------	---	------	----	------

superficie commerciale

mq 94,58

Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26**superficie commerciale**ASTE
GIUDIZIARIE® mq 12,25Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27**superficie commerciale**

mq 12,25

Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28**superficie commerciale**

mq 12,25

Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29**superficie commerciale**

mq 12,25

*

7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARI

Di seguito i dati rilevati.

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 7.1)*Zona centrale - Abitazioni civili*

Valore minimo €/mq 1.050,00

Valore massimo €/mq 1.400,00

Zona centrale - Uffici

Valore minimo €/mq 1.100,00

Valore massimo €/mq 1.400,00

borsinoimmobiliare.it (All. 7.2)*Zona Centro principale - Abitazioni fascia media*

Valore minimo €/mq 891,00

Valore massimo €/mq 1.258,00

Zona Centro principale - Uffici

Valore minimo €/mq 842,00

Valore massimo €/mq 1.337,00

Zona Centro principale – Posti auto scoperti

Valore minimo €/mq 268,00

Valore massimo €/mq 406,00

FIAIP (All. 7.3)**Anno 2019/2020****Zona Semicentro – Abitazioni in buono stato / abitabile**

Valore minimo	€/mq	1.150,00
---------------	------	----------

Valore massimo	€/mq	1.250,00
----------------	------	----------

Zona Semicentro – Uffici

Valore minimo	€/mq	800,00
---------------	------	--------

Valore massimo	€/mq	1.000,00
----------------	------	----------

Anno 2020/2021**Zona Semicentro – Abitazioni in buono stato / abitabile**

Valore minimo	€/mq	1.150,00
---------------	------	----------

Valore massimo	€/mq	1.250,00
----------------	------	----------

Zona Semicentro – Uffici

Valore minimo	€/mq	750,00
---------------	------	--------

Valore massimo	€/mq	950,00
----------------	------	--------

Comparabili

Di seguito i dati relativi a compravendite di immobili dallo scrivente ritenuti similari per tipologia e posizione, estratti dal sito [borsinoimmobiliarepro](#) (All. 8.4)

Si fa presente che le superfici commerciali sono state rideterminate applicando a pertinenze e accessori gli stessi coefficienti di omogeneizzazione laddove differenti da quelli adottati dallo scrivente.

Abitazioni**via Toscana 1, atto aprile 2019 – cat. A3**

4,5 vani, 72 mq, € 95.000,00	€/mq	1.319,00
------------------------------	------	----------

via 2 Agosto 1980 sn, atto giugno 2020 – cat. A3

3 vani, 45 mq, cantina (10 mq), p.a. (12 mq), 57 mq, € 68.000,00	€/mq	1.193,00
--	------	----------

via Basilicata sn, atto novembre 2019 – cat. A2

5,5 vani, 88 mq, p.a. 11 mq, 95,5 mq, € 120.000,00	€/mq	1.256,00
--	------	----------

via 2 Agosto 1980 sn, atto gennaio 2021 – cat A3

4,5 vani, 70 mq, cantina (12 mq), p.a. (12 mq), 83,2 mq, € 120.000,00	€/mq	1.442,00
---	------	----------

via Massimiliano Kolbe 29, atto ottobre 2020 – cat. A2

6,5 vani, 110 mq, p.a. 12 mq, 116 mq, € 105.000,00	€/mq	905,00
--	------	--------

via Giosue Carducci 26, atto marzo 2021 – cat A2

vani 5, 80 mq, p.a. 28 mq, 94 mq, € 140.000,00	€/mq	1.489,00
--	------	----------

corso Europa 18, ottobre 2019 – cat. A3

vani 6, 105 mq, p.a. 27 mq, 118,5 mq, € 150.000,00	€/mq	1.265,00
--	------	----------

corso Europa 18, novembre 2019 – cat. A3

vani 5,5, 90 mq, p.a. 13 mq, p.a. 17 mq, 105 mq, € 145.000, €/mq 1.380,00

via Toscana 12, atto luglio 2020 – cat A2

4 vani, 60 mq, € 83.000,00 €/mq 1.383,00

via Monti 23, ottobre 2020 – cat. A3

vani 6, 105 mq, p.a. 11 mq, 110,5 mq, € 128.000,00 €/mq 1.158,00

Uffici

via Sardegna sn, luglio 2021 – cat. A10

78 mq, € 90.000,00 €/mq 1.153,00

viale Francia sn, aprile 2021 – cat. A10

46 mq, p.a 12 mq, p.a. 12 mq, 58 mq, € 49.000,00 €/mq 844,00

*

Su tali presupposti peritali, valutata la specificità dei parametri ed elementi tecnici/estimativi degli immobili oggetto di stima, si adottano i seguenti valori commerciali unitari, riferiti ad immobili in regola quanto a liceità edilizia, conformità catastale e dotati di agibilità:

Vc Immobile n. 1 – ufficio piano terra – sub 3 €/mq 1.167,00

Vc Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4 €/mq 1.198,00

Vc Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11 €/mq 1.335,00

Vc Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26 €/mq 593,00

Vc Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27 €/mq 593,00

Vc Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28 €/mq 593,00

Vc Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29 €/mq 593,00

*

7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI

Si è poi doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente l'esitabilità di immobili nell'ambito di una procedura fallimentare.

Per trasporre economicamente l'incidenza di tali elementi sul valore commerciale, si è applicato un coefficiente correttivo del 95%, ovvero una decurtazione del 5%, indistintamente per tutti gli immobili.

Coefficiente correttivo (1,00-0,05) 0,95

Inoltre, si è tenuto conto delle attività da eseguire 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.

*

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.5 STIMA

7.5.1 Immobile n. 1 – piano terra – sub 3

Valore immobile regolarizzato = mq 64,46 x €/mq 1.167,00 x 0,95	€	71.463,58
A detrarre costi regolarizzazione	€	6.780,00
Sommano	€	64.683,58
Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda	€	65.000,00

7.5.2 Immobile n. 2 – ufficio piano terra – sub 4

Valore immobile regolarizzato = mq 86,39 x €/mq 1.198,00 x 0,95	€	98.320,46
A detrarre costi regolarizzazione (costo medio 6.050/6.013)	€	6.031,50
Sommano	€	92.288,96
Valore commerciale Immobile n° 2 in cifra tonda	€	92.000,00

7.5.3 Immobile n. 3 – appartamento piano terzo – sub 11

Valore immobile regolarizzato = mq 94,58 x €/mq 1.335,00 x 0,95	€	119.951,09
A detrarre costi regolarizzazione	€	6.770,00
Sommano	€	113.181,00
Valore commerciale Immobile n° 3 in cifra tonda	€	113.000,00

7.5.4 Immobile n. 4 – posto auto scoperto – sub 26

Valore immobile = mq 12,25 x €/mq 593,00 x 0,95	€	6.901,04
Valore commerciale Immobile n° 4 in cifra tonda	€	7.000,00

7.5.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 27

Valore immobile = mq 12,25 x €/mq 593,00 x 0,95	€	6.901,04
Valore commerciale Immobile n° 5 in cifra tonda	€	7.000,00

7.5.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 28

Valore immobile = mq 12,25 x €/mq 593,00 x 0,95	€	6.901,04
Valore commerciale Immobile n° 6 in cifra tonda	€	7.000,00

7.5.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 29

Valore immobile = mq 12,25 x €/mq 593,00 x 0,95	€	6.901,04
Valore commerciale Immobile n° 7 in cifra tonda	€	7.000,00

Il valore commerciale totale degli immobili residuati in capo al Fallimento è di €
298.0000,00 (duecentonovantottomila/00).

Cagliari, 29.11.2021

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®