



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N° 99/2017



-



Giudice Delegato: Dott. Nicola CASCHILI



Curatore Fallimentare: Dott.ssa Alessia GUERZONI



PERIZIA ESTIMATIVA N°7



Immobili in via Piras n. 26, 28 Assemini (CA)

(sei appartamenti)



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.....	10
3.3.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 1	10
3.3.2	Immobile n. 2 – appartamento piano terra – sub 2	12
3.3.3	Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3.....	14
3.3.4	Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4.....	16
3.3.5	Immobile n. 5 – appartamento piano secondo – sub 5.....	17
3.3.6	Immobile n. 6 – appartamento piano secondo – sub 6.....	19
4	IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA	22
4.1	Immobile n. 1 – appartamento al piano terra – sub 1	22
4.2	Immobile n. 2 – appartamento al piano terra – sub 2	23
4.3	Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3.....	25
4.4	Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4.....	26
4.5	Immobile n. 5 – appartamento piano secondo – sub 5.....	28
4.6	Immobile n. 6 – appartamento piano secondo – sub 6.....	29
5	PROVENIENZA E GRAVAMI	32
5.1	PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO.....	32
5.2	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	34
5.3	COMMENTO E RIEPILOGO	35
6	LICEITÀ EDILIZIA.....	36
6.1	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	36
6.2	RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA	36
6.3	COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO RILEVATO - INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	40
6.3.1	Verifica della liceità edilizia della parte di palazzina riferibile alla Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974 (livelli di piano “terra” e “primo”).....	41
6.3.2	Previsioni urbanistiche ed edilizie	43
6.3.3	Immobile n. 1 – appartamento al piano terra – sub 1.....	44
6.3.4	Immobile n. 2 – appartamento al piano terra – sub 2.....	47
6.3.5	Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3.....	50
6.3.6	Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4.....	52

Fallimento 99/2017 – Perizia n° 7 - fabbricato via Piras n. 26/28, Assemini (CA)

6.3.7	Verifica della liceità edilizia della parte di palazzina riferibile all'istanza di concessione in sanatoria del 30.12.1986 (livello di piano "secondo") – Immobili n. 5 e n. 6 – appartamenti piano secondo – sub. 5 e sub. 6.....	55
6.3.8	Area cortilizia e parti comuni - Parcheggi.....	60
7	STIMA.....	64
7.1	CRITERI DI STIMA.....	64
7.2	SUPERFICI COMMERCIALI.....	65
7.3	VALORI COMMERCIALI UNITARI.....	66
7.4	DECURTAZIONI	67
7.5	STIMA.....	67
7.5.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 1	67
7.5.2	Immobile n. 2 – appartamento piano terra – sub 2.....	68
7.5.3	Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3.....	68
7.5.4	Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4.....	68
7.5.5	Immobile n. 5 – appartamento piano secondo – sub 5.....	68
7.5.6	Immobile n. 6 – appartamento piano secondo – sub 6.....	68
7.6	LOTTI.....	69

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.mo Curatore 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 ricadenti nello stesso comune o costituenti fondi contigui e omogenei quanto ai terreni.

La presente **Perizia estimativa n° 7** riguarda la valutazione dei seguenti immobili **costituenti** il maggiore fabbricato edificato nella **via Piras n. 26/28 in Assemini (CA)**, **identificati al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 551:**

- Immobile n. 1 – abitazione civile al piano terra – sub 1
- Immobile n. 2 – abitazione civile al piano terra – sub 2
- Immobile n. 3 – abitazione civile al piano primo – sub 3
- Immobile n. 4 – abitazione civile al piano primo – sub 4
- Immobile n. 5 – abitazione civile al piano secondo – sub 5
- Immobile n. 6 – abitazione civile al piano secondo – sub 6

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 riferibili ai beni immobili oggetto della presente relazione (**AII. 3**).

È stata effettuata una ricostruzione, con commento, della provenienza e dei gravami attualmente sussistenti sui beni estesa ad un lasso temporale maggiore del ventennio. Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state poi acquisite le visure catastali storiche (**AII. 4**) e le planimetrie catastali (**AII. 5**), oltre all'elenco dei subalterni e alle mappe catastali (estratto).

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 (**AII. 6.1/6.2**).

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 sei immobili residuati in capo alla procedura.

In data 17.12.2020, 24.07.2021, 04.01.2024 e 12.01.2024 sono stati effettuati sopralluoghi accedendo all'interno delle sei unità immobiliari e nelle aree al contorno. All'accesso hanno partecipato, oltre al sottoscritto, la propria collaboratrice ing. - e il proprio collaboratore arch. -.

In tali occasioni si è proceduto al rilievo dimensionale (planimetrie di rilievo in **AII. 1**) e fotografico (**AII. 2**) degli immobili, 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 (**AII. 6.3 - 6.6**), valutando conseguentemente lo stato di liceità edilizia degli immobili anche in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (**AII. 7**).

Laddove sussistenti difformità, sono state individuate e indicate le attività da svolgere per la regolarizzazione/sanatoria degli immobili, così da ricondurre gli stessi ad uno stato di liceità edilizia, stimando analiticamente i relativi costi e predisponendo gli elaborati grafici (**AII. 9**) rappresentativi dello stato delle unità immobiliari successivo alla regolarizzazione/sanatoria proposta, compreso quanto necessario per acquisire l'agibilità.

Medesima comparazione è stata effettuata, per ciascun immobile, tra lo stato rilevato e quello rappresentato nelle planimetrie catastali (ancora **All. 5**) e, anche in questo caso, laddove sussistenti difformità, sono state indicate le attività da svolgere per regolarizzare gli immobili stessi e sono stati determinati analiticamente i costi da sostenere. Tali attività di conformizzazione catastale dovranno essere 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 -(versione *Pro*), 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**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Identificazione e localizzazione

La via Piras è localizzata all'interno del centro abitato del comune di Assemini (vedi foto aeree in **All. 2.9**), distante circa 15 km da Cagliari.

La palazzina, al civico n. 26/28, costruita in una zona semiperiferica della cittadina, partendo da Cagliari (partenza dal Municipio, via Roma) è raggiungibile percorrendo la SS130 fino all'incrocio con la via Sardegna nella quale ci si inserisce svoltando a sinistra e percorrendola per circa 800 m, per poi arrivare ad un ampio slargo da percorrere mantenendo la destra immettendosi così nella via Foscolo e giungendo all'incrocio con la via E. D'arborea, da imboccare svoltando a sinistra. Percorsa la via E. D'Arborea per circa 130 m si svolta a destra nella via Cabras (che sovrappassa la ferrovia) e, dopo un'ampia curva a destra, ci si immette con senso obbligato nella via Velio Spano da percorrere per circa 170 m fino all'incrocio con la via Pitzolo, giungendo dopo circa 60 m all'incrocio con la via Coghe, da imboccare svoltando a sinistra. Dopo circa 70 m si svolta a destra entrando nella via Piras al termine della quale, dopo circa 110 m, sulla destra, si trova la palazzina oggetto della presente perizia.

La zona, semiperiferica, nell'immediato contorno è solo parzialmente edificata, residuando ampi spazi in terra così come la via Piras, e le opere di urbanizzazione primaria non sono complete. Al riguardo si rileva come la via Piras non è asfaltata ed è priva di aree destinate a parcheggio e, inoltre, non sono presenti gli impianti di illuminazione pubblica e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, così come non risulta completata la fognatura pubblica (esiste un recettore interrato collegato a rete pubblica sull'altro settore del quartiere). Sono invece presenti le reti elettriche, idrica e le linee dati.

La zona è parzialmente dotata di opere di urbanizzazione secondaria (scuole, asili, chiese, impianti sportivi, aree verdi) e sono presenti esercizi commerciali "di quartiere" (bar, minimarket, tabacchini, laboratori, negozi). Occorre spostarsi di circa 500 m per avvicinarsi al centro urbano dell'importante cittadina del *Campidano*.

*

3.2 Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato

La palazzina costituita dai **sei appartamenti** è stata edificata all'interno di un lotto di circa 400 mq di forma quadrata, costituente il mappale 551 del foglio 30 del Catasto Terreni di Assemini.

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 551 del foglio 30, in senso orario sono i seguenti (estratto di mappa in **All. 4.8**):

- a Nord Est con i mappali 1749 e 1751, quest'ultimo edificato in aderenza con fabbricato pluripiano;
- a Sud Est con il mappale 552, anch'esso edificato in distacco con fabbricato pluripiano;
- a Sud Ovest con la via Piras (ricadente nel mappale 1750);
- a Nord Ovest con l'area in terra costituente il mappale 1750.

Il fabbricato, la cui area di sedime è di 201,60 mq (10,02x21,12 m) è distribuito su tre livelli di piano, tutti fuori terra, ed è stato costruito in aderenza al lato frontestrada (via Piras) ed a quello opposto del lotto e in distacco dagli altri due confini laterali.

Guardando il lotto dalla strada, il lato destro (Sud Est) è libero e costituisce **un'area cortilizia comune** avente dimensioni lorde 4,99x20,12 m (100,40 mq) e nette 4,89x19,92 m (97,41 mq). L'area cortilizia è pavimentata in quadrotti di calcestruzzo prefabbricato, è accessibile da un cancello in ferro lavorato, a due ante, con apertura elettrificata (NB – al momento dei sopralluoghi non funzionante), inserito in una recinzione a strada avente basamento in muratura intonacata e tinteggiata con soprastante ringhiera metallica in ferro lavorato, sulla quale è presente un citofono (NB – al momento dei sopralluoghi danneggiato).

In corrispondenza del cancello di accesso è presente la targhetta toponomastica con riportato il civico "26".

All'interno dell'area cortilizia, sul lato posteriore, sono presenti sei cisterne in polietilene ad uso riserva idrica degli appartamenti e sulla muratura laterale destra, in corrispondenza del cancello di accesso, è presente un vano tecnico contenente i gruppi di misura (*contatori*) idrici.

L'area cortilizia Sud Est (foto in **All. 2.8**) è dotata, in posizione centrale, di una caditoia per la raccolta delle acque meteoriche, protetta da una griglia in alluminio, collegata ad un collettore interrato.

Da tale area cortilizia al civico n. 26 si entra nel vano scala comune, protetto da un portoncino di ingresso in alluminio verniciato con vetro stratificato, a due ante asimmetriche, che consente l'accesso comune agli **immobili n. 2, 3, 4, 5 e 6**. Tale portoncino è sormontato da una lampada per esterni e lateralmente si rileva la messa a terra dell'impianto elettrico comune. Sulla destra dell'atrio di ingresso, sotto la rampa di scale, è presente l'alloggiamento dei gruppi di misura degli impianti elettrici.

L'accesso all'**immobile n. 1**, invece, è di tipo **indipendente** ed è localizzato sulla via Piras al **civico n. 28**.

Nella parte sinistra del lotto (lato Nord Ovest) ricade l'**altra area cortilizia** di pertinenza della palazzina, avente dimensioni lorde 5,02x20,12 (101,00 mq). Tale area **non è libera** e risulta protetta sul lato strada da una recinzione metallica con un ampio cancello carrabile scorrevole (non elettrificato). La recinzione è prolungata, con una muratura di blocchetti cementizi, oltre il limite del lotto sia lateralmente e sia sul fronte posteriore.

L'area, inoltre, è **attualmente interamente coperta** con lastre ondulate rette in fibrocemento alternate a lastre traslucide, sorrette da una struttura bidirezionale in profilati di ferro, il tutto a costituire un'unica falda. L'altezza interna di tale copertura varia da 2,89 m nel limite estremo (**NB** – ricadente in altro lotto) a 3,39 m in corrispondenza dell'aderenza al fabbricato. L'altezza della copertura al limite del lotto di pertinenza della palazzina è di 3,26 m e ne deriva un'altezza media di $(3,39+3,26)/2 = 3,325$ m.

Il volume realizzato è dunque pari a 335,83 mc (101,00x3,325 m).

Tale area coperta, pavimentata in calcestruzzo, viene **utilizzata** quale **deposito** di materiali ed attrezzature edili e veicoli/roulotte dal **Sig.** -

(foto in **All. 2.7**).

La struttura portante della palazzina è in conglomerato cementizio armato costituita da telai travi/pilastri (a sezione retta) e solai di interpiano e di copertura in laterocemento (spessore cm 20). I tamponamenti e le tramezzature sono in muratura laterizia, spessori rispettivamente 25 cm e 10 cm.

Lo stato di conservazione della palazzina è mediocre e sono necessari interventi di manutenzione straordinaria sui prospetti. In particolare, le pareti esterne, intonacate con finitura a frattazzo e tinteggiate, si presentano con alterazioni della tinta, degradi dell'intonaco e screpolature.

Si rilevano anche perdite dai pluviali in corrispondenza degli scarichi di copertura.

Sulla facciata Sud Est, al piano terra, sono visibili gli effetti di un incendio che ha interessato l'appartamento al piano terra - sub. 2.

La scala è stata realizzata in conglomerato cementizio armato ed è rivestita in pietra naturale (pedate in *Biancone* di Orosei, alzate in *Rosso Verona*), mentre l'atrio e i pianerottoli sono in clinker smaltato. La larghezza è di 1,96/1,97 m ed i parapetti sono in muratura piena, altezza 73/75 cm, intonacata e tinteggiata.

Il palazzo non è dotato di ascensore.

Particolare importanza riveste l'impianto fognario. Stante l'incompletezza delle opere di urbanizzazione primaria nella via Piras, quali strade, marciapiedi, impianto di illuminazione pubblica e fognature, gli scarichi della palazzina vengono fatti defluire, dalle colonne montanti, in **due pozzetti di ispezione** localizzati a ridosso della

cancellata che limita l'area cortilizia occupata (vedi ultime foto in **All. 2.8**). Da lì, per quanto è stato possibile accertare, tramite un collettore posato sottoterra defluiscono in una condotta che raggiunge una sorta di **fossa di raccolta interrata** realizzata nell'adiacente terreno libero localizzato in direzione Ovest, dalla quale verrebbero smaltite nelle pubbliche reti secondo un non meglio accertato collettore, il tutto tramite l'attuale gestore -

In **All. 2.8** le foto degli esterni, dell'area cortilizia libera e delle aree al contorno del lotto, mentre in **All. 1.8** sono rappresentate la planimetria del lotto e la sezione della palazzina.

*

3.3 Descrizione degli immobili

3.3.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 1

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

L'immobile è un **appartamento** localizzato al **piano terra** della palazzina sita in Assemini (CA), via Piras, con accesso indipendente dal civico n. 28.

Il piano di calpestio dell'appartamento è rialzato di 0,30 m rispetto al livello stradale (in terra) ed è ad esso raccordato da due gradini.

E' costituito da *soggiorno con angolo cottura* (28,26 mq), *disimpegno* (4,14 mq), *bagno* (6,02 mq), *camera 1* (10,11 mq), *camera 2* (17,26 mq), *camera 3* (13,83 mq) e *balcone* (10,80 mq) accessibile dal *bagno* e prospettante sull'area cortilizia occupata.

L'altezza interna è di 3,00 m.

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

La pavimentazione dei vani interni è passante, in gres ceramico smaltato di formato quadrato (40x40 cm), posato in diagonale, dotato di battiscopa ceramico. Anche nel *balcone* la pavimentazione è dello stesso tipo (gres porcellanato) presente all'interno, ma la posa è diritta.

Le pareti dell'*angolo cottura* sono rivestite con piastrelle in monocottura smaltata lucida, formato rettangolare, posate diritte.

Le pareti del *bagno* sono anch'esse rivestite (altezza 2,20 m) con piastrelle in monocottura smaltata lucida, formato rettangolare (20x25 cm).

Gli infissi esterni (cinque finestre e una portafinestra) sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, dotati di sportelloni ad alette e hanno le seguenti dimensioni: finestra *soggiorno* 1,60x1,42 m (2,27 mq), finestra *angolo cottura* 1,60x1,42 m (2,27 mq), portafinestra *bagno* 0,75x2,32 m (1,74 mq), finestra *camera 1* 0,90x1,42 m (1,28 mq), finestra *camera 2* 1,30x1,42 m (1,85 mq), finestra *camera 3* 1,35x1,42 m (1,92 mq).

Il portoncino di ingresso (dimensioni 0,97x2,20 m – 1,91 mq) è in legno, a pannellatura cieca dogata, dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a monopassante metallico verticale.

Tutte le aperture sono dotate di soglie o davanzali in pietra naturale (granito) levigata e bisellata.

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

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, bidet, WC (con cassetta ad incasso) e piatto doccia tutti in vetrochina. Il piatto doccia è dotato di box in cristallo opacizzato con apertura ad anta laterale. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale. Nel bagno sono presenti anche gli attacchi idraulici per lavatrice.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia, centralina e impianto di scarico, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadretto dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e quattro interruttori di linea; il gruppo di misura è installato sulla facciata, a lato della finestra del *soggiorno*.
- impianto di termocondizionamento costituito da due pompe di calore aria-aria; le unità esterne sono installate nella muratura del *balcone*; **NB** - tale impianto, per loro dichiarazione, è stato installato dagli occupanti l'unità immobiliare;
- scaldacqua elettrico per la produzione di acqua sanitaria;
- impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio alimentati da una stufa a pellet con tubazione di evacuazione fumi in acciaio inox, emergente dalla copertura dell'edificio con canna installata nel prospetto laterale Nord Ovest; **NB** – la stufa a pellet, per loro dichiarazione, è stata installata dagli occupanti l'unità immobiliare, mentre l'impianto di distribuzione e i radiatori erano preesistenti e costituiscono dotazione dell'immobile; in precedenza l'impianto era alimentato da una caldaia a gas (con bombole) installata nel *balcone*; al momento la caldaia è stata dismessa ma è possibile, con una nuova installazione, ri-alimentare l'impianto con altra caldaia a gas essendo residua la predisposizione per l'allaccio;
- impianto TV con parabola.

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

Consistenza

superficie netta appartamento	mq	79,62
superficie lorda appartamento	mq	91,93
superficie balcone	mq	10,80

Al momento del sopralluogo l'immobile era **occupato** dalla Sig.ra - dal Sig. -, che hanno consentito l'accesso.

Confina a Nord Est con il vano scala (NB – senza collegamento), a Sud Est con l'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest con la via Piras ed a Nord Ovest con l'area cortilizia occupata.

*

3.3.2 Immobile n. 2 – appartamento piano terra – sub 2

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

L'immobile è un **appartamento** localizzato al **piano terra** della palazzina sita in Assemini (CA), via Piras, con ingresso comune dal civico n. 26.

È accessibile entrando nel cortile, attraverso il portoncino posto a protezione del corpo scala. Dall'atrio del corpo scala, salendo i tre gradini della prima rampa, risulta sulla destra ed è l'unica unità immobiliare del piano terra accessibile dal pianerottolo (NB – l'altra è l'Immobile n. 1, che però ha accesso indipendente dalla via Piras). Il piano di calpestio è rialzato di 52 cm rispetto alla quota dell'atrio e del cortile (NB – quest'ultima assunta quale quota 0,00 m).

Al momento del primo sopralluogo l'immobile era utilizzato come studio professionale ma, successivamente, come accertato in data 11.01.2024, è stato nuovamente adibito a civile abitazione ed è costituito da: *ingresso disimpegno* (8,87 mq), *bagno* (5,88 mq), *soggiorno* (15,04 mq), *camera 1* (20,12 mq), *camera 2* (16,98 mq), *cucina* (20,22 mq), *balcone* (9,48 mq) accessibile dalla *cucina* e in continuità con un'area cortilizia coperta ad esso collegato (33,11 mq), parte della maggiore area cortilizia coperta presente sul lato Nord Ovest del lotto.

L'altezza interna è di 2,92 m.

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

La pavimentazione è passante, in gres ceramico decorato, formato quadrato (25x25 cm), posato diritto, dotato di battiscopa ceramico. Nel balcone è presente una pavimentazione in *cementine* decorate di formato quadrato (20x20 cm), posate diritte, con pareti e parapetto senza battiscopa.

Il parapetto del balcone è in muratura intonacata e tinteggiata, al grezzo nella parte superiore.

Le pareti della *cucina* sono rivestite (altezza 1,80 m) in parte con piastrelle in monocottura con disegni, smaltata, formato quadrato (20x20 cm), posate diritte e in parte, in corrispondenza della zona cottura, con piastrelle di gres porcellanato formato quadrato (30x30 cm), posate diritte.

Le pareti del *bagno* sono anch'esse rivestite (altezza 1,80 m) con piastrelle in gres porcellanato formato rettangolare (15x60 cm).

Gli infissi esterni (quattro finestre e una portafinestra) sono in legno con vetro semplice, dotati di avvolgibile plastico con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale e hanno le seguenti dimensioni: finestra *soggiorno* 1,26x1,40 m (1,76 mq), finestra *camera 1* 1,26x1,40 m (1,76 mq), finestra *camera 2* 1,27x1,40 m (1,78 mq), finestra *bagno* 0,76x1,41 m (1,07 mq), portafinestra *cucina* 1,27x2,28 m (2,90 mq).

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

Il portoncino di ingresso (dimensioni 0,83x2,11 m) è in legno, a pannellatura cieca dogata, dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a monopassante metallico verticale.

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

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, bidet, WC (con cassetta esterna) e piatto doccia, tutti in vetrochina. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale. Nel bagno sono presenti anche gli attacchi idraulici per lavatrice.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina (localizzata fuori traccia nel *balcone*) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con unico interruttore magnetotermico differenziale, senza interruttori di linea;
- scaldacqua elettrico per la produzione di acqua sanitaria (installato nel *balcone*);
- impianto TV;
- impianto citofonico;
- termocamino (**NB** - tale impianto, per loro dichiarazione, è stato installato dagli attuali occupanti l'unità immobiliare)

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **sufficiente**. Sono presenti i segni di un incendio che ha interessato la *camera 1*, i cui danni sono stati ripristinati ad eccezione della sostituzione dell'infisso.

Consistenza

superficie netta appartamento	mq	87,11
superficie lorda appartamento	mq	100,26
superficie netta balcone	mq	9,48
superficie netta cortile	mq	33,11

Al momento dell'ultimo sopralluogo l'immobile era **occupato** dalla Sig.ra -
-, che ha consentito l'accesso.

Confina a Nord Est con la palazzina del mappale 1751, a Sud Est con l'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest con il corpo scala e con l'Immobile n. 1 (sub. 1) ed a Nord Ovest con l'area cortilizia occupata.

*

3.3.3 Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3

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

L'immobile è un **appartamento** localizzato al **piano primo** della palazzina sita in Assemini (CA), via Piras, con ingresso comune dal civico n. 26.

Salendo le scale, l'immobile risulta sulla sinistra del pianerottolo del piano primo, sul lato Sud della palazzina.

L'appartamento è costituito da *ingresso disimpegno* (8,05 mq), *cucina* (17,85 mq), *bagno* (4,90 mq), *soggiorno* (16,61 mq), *camera 1* (16,51 mq), *camera 2* (19,45 mq) e tre balconi: *balcone 1* (prospetto NW - 5,21 mq) accessibile dalla *cucina* e allo stato attuale chiuso con una struttura in alluminio/vetro così da costituire una *veranda chiusa*; *balcone 2* (prospetto SO - 10,25 mq) accessibile dal *soggiorno* e dalla *camera 1*; *balcone 3* (prospetto SE - 3,86 mq) accessibile dalla *camera 2*.

L'altezza interna è 2,97 m.

Le pareti interne sono rifinite sia con intonaco finito al fratazzo fine e tinteggiate, sia con intonaco premiscelato con finitura c.d. "*graffiato*", colore bianco; i soffitti sono intonacati con premiscelato con finitura a fratazzo fine e tinteggiati con idropittura.

Ad eccezione del *bagno*, la pavimentazione è passante in monocottura smaltata, di formato quadrato (20x20 cm), posata diritta, con battiscopa in pietra naturale (*Rosso Verona*). Il *bagno* è invece pavimentato con un gres porcellanato di formato quadrato (40x40 cm). Nei balconi le pavimentazioni sono le seguenti: *balcone 1* e *balcone 3* monocottura smaltata di formato quadrato (20x20 cm), posata diritta; *balcone 2* in monocottura smaltata, a mosaico con disegni, di formato quadrato (20x20 cm,) posata diritta.

I parapetti dei balconi sono in muratura intonacata e tinteggiata, con lastrina di coronamento in pietra naturale nel *balcone 1*, mentre negli altri due balconi le parti superiori sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. In tutti i balconi non è presente battiscopa.

Le pareti della *cucina* sono rivestite (altezza 1,80 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato (15x15 cm), con disegni, posate diritte.

Le pareti del *bagno* sono rivestite (altezza 2,00 m) con piastrelle in monocottura formato rettangolare (20x25 cm), posate diritte.

Gli infissi esterni (una finestra e quattro portefinestre) sono in legno (a doghe) con vetro semplice, dotati di avvolgibile plastico con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale e hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *cucina* 1,25x2,26 m (2,83 mq), finestra *bagno* 0,75x1,40 m (1,05 mq), portafinestra *soggiorno* 1,25x2,26 m (2,83 mq), portafinestra *camera 1* 1,25x2,26 m (2,83 mq), portafinestra *camera 2* 1,25x2,26 m (2,83 mq).

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

Il portoncino di ingresso (dimensioni 1,00x2,11 m) è in legno, a due ante asimmetriche, a pannellatura doppia rifinita con doghe, dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a monopassante metallico verticale.

Gli infissi interni sono tutti ad anta girevole, in legno tamburato, con doppio riquadro disegnato in rilievo, con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, bidet, WC (con cassetta esterna) e piatto doccia (con box in polycarbonato) tutti in vetrochina. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia (con centralina) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con un interruttore magnetotermico differenziale tipo "salvavita", senza interruttori di linea;
- scaldacqua elettrico per la produzione di acqua sanitaria (installato nel bagno);
- impianto citofonico;
- impianto TV (a parabola).

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **sufficiente**, ad eccezione delle superfici esterne significativamente degradate.

Consistenza

superficie netta appartamento	mq	83,37
superficie lorda appartamento	mq	96,42
superficie netta balconi	mq	19,32

Al momento del sopralluogo l'immobile era **occupato** dal Sig. -e dalla

Sig.ra -, che hanno consentito l'accesso.

Confina a Nord Est con il corpo scala e l'Immobile n. 4 (sub. 4), a Sud Est prospetta sull'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest prospetta sulla via Piras ed a Nord Ovest prospetta sull'area cortilizia occupata.

*

3.3.4 Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4

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

L'immobile è un **appartamento** localizzato al **piano primo** della palazzina sita in Assemini (CA), via Piras, con ingresso comune dal civico n. 26.

Salendo le scale, l'immobile risulta sulla destra del pianerottolo, sul lato Nord della palazzina.

L'appartamento è costituito da *ingresso disimpegno* (8,37 mq), *cucina* (16,93 mq), *bagno* (4,98 mq), *soggiorno* (19,21 mq), *camera 1* (16,14 mq), *camera 2* (17,14 mq) e due balconi: *balcone 1* (prospetto NW - 5,16 mq) accessibile dalla *cucina* e chiuso parzialmente con una struttura in alluminio vetro (dimensioni in pianta 1,01x1,91 m) così da costituire una *veranda aperta*; *balcone 2* (prospetto SE - 3,89 mq) accessibile dal *soggiorno*.

L'altezza interna è 2,97 m.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati con finitura al fratazzo fine e tinteggiati con idropittura in diversi colori.

Ad eccezione del *bagno*, la pavimentazione è passante, in monocottura smaltata, di formato quadrato (20x20 cm), con disegni a mosaico, posata diritta, con battiscopa in pietra naturale (*Rosso Verona*). Il *bagno* è invece pavimentato con un gres porcellanato di formato quadrato (40x40 cm). Nei balconi le pavimentazioni sono le stesse utilizzate negli interni (monocottura smaltata, di formato quadrato 20x20 cm).

I parapetti dei balconi sono in muratura intonacata e tinteggiata, con parte superiore protetta da *coprifiumo* in clincker rosso nel *balcone 1*, mentre nel *balcone 2* le parti superiori sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. In tutti i balconi è presente un battiscopa ceramico.

Due pareti della *cucina* sono rivestite (altezza 1,80 m) con piastrelle in monocottura smaltata lucida, formato quadrato (20x20 cm), posate diritte.

Le pareti del *bagno* sono rivestite (altezza 2,00 m) con piastrelle in monocottura formato rettangolare (20x25 cm), posate diritte.

Gli infissi esterni (tre finestre e due portefinestre) sono in legno (a doghe) con vetro semplice, dotati di avvolgibile plastico con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale e hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *cucina* 1,25x2,26 m (2,83 mq), finestra *bagno* 0,75x1,40 m (1,05 mq), portafinestra *soggiorno* 1,26x2,26 m (2,83 mq), finestra *camera 1* 1,25x1,40 m (1,75 mq), finestra *camera 2* 1,25x1,40 m (1,75 mq).

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

Il portoncino di ingresso (dimensioni 1,00x2,11 m) è in legno, a due ante asimmetriche, a pannellatura doppia rifinita con doghe, dotato di spioncino, con chiusura semplice (serratura a tamburo)

Gli infissi interni sono tutti ad anta girevole, in legno tamburato, con doppio riquadro disegnato in rilievo, con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, bidet, WC (con cassetta esterna) e piatto doccia (con box in polycarbonato) tutti in vetrochina. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia (con centralina) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con un interruttore magnetotermico differenziale tipo "salvavita" e un interruttore bipolare di linea;
- scaldacqua elettrico per la produzione di acqua sanitaria (installato nel bagno);
- impianto citofonico;
- impianto TV (a parabola).

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **sufficiente**, ad eccezione delle superfici esterne significativamente degradate.

Consistenza

superficie netta appartamento	mq	82,77
superficie lorda appartamento	mq	95,57
superficie netta balconi	mq	9,05

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

Confina a Nord Est con l'adiacente palazzina del mappale 1751, a Sud Est prospetta sull'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest con il corpo scala e l'Immobile n. 3 (sub. 3) ed a Nord Ovest prospetta sull'area cortilizia occupata.

*

3.3.5 Immobile n. 5 – appartamento piano secondo – sub 5

(Planimetria di rilievo in **All. 1.5** e rilievi fotografici in **All. 2.5**)

L'immobile è un **appartamento** localizzato al **piano secondo** della palazzina sita in Assemini (CA), via Piras, con ingresso comune dal civico n. 26.

Salendo le scale, l'immobile risulta sulla sinistra del pianerottolo, sul lato Sud della palazzina.

L'appartamento è costituito da *ingresso disimpegno* (7,42 mq), *cucina* (17,55 mq), *bagno* (5,71 mq), *soggiorno* (15,70 mq), *camera 1* (21,89 mq), *camera 2* (15,28 mq) e tre balconi: *balcone 1* (prospetto NW - 5,19 mq) accessibile dalla *cucina*; *balcone 2*

(prospetto SO - 10,28 mq) accessibile dal *soggiorno* e dalla *camera 1*; *balcone 3* (prospetto SE - 3,87 mq) accessibile dalla *camera 2*.

I soffitti interni sono inclinati a seguito della pendenza della copertura del maggiore fabbricato. Le altezze interne, pertanto, sono variabili: nel *bagno* (2,70/3,49-media 3,10 m) e nella *camera 1* (2,56/3,00-media 2,78 m), mentre nei vani *soggiorno* (2,65 m), *camera 2* (2,58 m), *cucina* (2,66 m) e *ingresso-disimpegno* (2,89 m) sono regolari per via della presenza di un controsoffitto in doghe di legno (c.d. *perlinato*).

Le altezze strutturali sono le seguenti: massima, rilevabile nel pianerottolo, 4,18 m, minima 2,70 m.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco finito al fratazzo fine e tinteggiate con idropittura, così come i soffitti (laddove visibili).

Ad eccezione del *bagno*, la pavimentazione è passante, in monocottura smaltata stampata, formato quadrato (25x25 cm), posata diritta. In tutti i vani non è presente il battiscopa. Il *bagno* è invece pavimentato con un gres porcellanato di formato quadrato (40x40 cm). Nei balconi le pavimentazioni sono le seguenti: *balcone 1* monocottura smaltata con disegni a mosaico, di formato quadrato (20x20 cm), posata diritta; *balcone 2* in monocottura smaltata stampata, di formato quadrato (25x25 cm), posata diritta; *balcone 3* monocottura smaltata stampata, di formato quadrato (20x20 cm), posata diritta.

I parapetti dei balconi sono in muratura intonacata e tinteggiata, con le parti superiori rifinite con intonaco e tinteggiatura. In tutti i balconi non è presente battiscopa.

Le pareti della *cucina* sono rivestite (altezza 2,10 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato (15x15 cm), con disegni, posate diritte.

Le pareti del *bagno* sono rivestite (altezza 2,00 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato (20x20 cm), posate diritte.

Gli infissi esterni (una finestra e quattro portefinestre) sono in alluminio anodizzato, con vetro semplice o retinato, dotati di avvolgibile plastico con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale ed hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *cucina* 1,24x2,12 m (2,63 mq), finestra *bagno* 0,73x1,18 m (0,86 mq), portafinestra *soggiorno* 1,24x2,12 m (2,63 mq), portafinestra *camera 1* 1,24x2,12 m (2,63 mq), portafinestra *camera 2* 1,24x2,12 m (2,63 mq).

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

Il portoncino di ingresso (dimensioni 1,00x2,11 m) è in legno, ad un'anta, a pannellatura doppia rifinita con doghe, dotato di spioncino, con chiusura semplice a tamburo e passantino.

Gli infissi interni sono tutti ad anta girevole, in legno tamburato, a pannellatura liscia, con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, bidet, WC (con cassetta esterna) e piatto doccia (con box in polycarbonato) tutti in vetrochina. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia (con centralina) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con un interruttore magnetotermico differenziale tipo "salvavita" ed un interruttore di linea bipolare;
- caldaia a gas (installata nel *balcone 1*) per la produzione di acqua calda sanitaria, con alimentazione a bombole;
- una pompa di calore con l'unità esterna installata nel *balcone 3*;
- impianto citofonico;
- impianto TV (a parabola).

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

Consistenza

superficie netta appartamento	mq	83,55
superficie lorda appartamento	mq	96,11
superficie netta balconi	mq	19,34

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

Confina a Nord Est con il corpo scala e l'Immobile n. 6 (sub. 6), a Sud Est prospetta sull'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest prospetta sulla via Piras ed a Nord Ovest prospetta sull'area cortilizia occupata.

*

3.3.6 Immobile n. 6 – appartamento piano secondo – sub 6

(Planimetria di rilievo in **All. 1.6** e rilievi fotografici in **All. 2.6**)

L'immobile è un **appartamento** localizzato al **piano secondo** della palazzina sita in Assemini (CA), via Piras, con ingresso comune dal civico n. 26.

Salendo le scale, l'immobile risulta sulla destra del pianerottolo, sul lato Nord della palazzina.

L'appartamento è costituito da *ingresso disimpegno* (7,71 mq), *cucina* (17,55 mq), *bagno* (5,65 mq), *soggiorno* (15,75 mq), *camera 1* (20,64 mq), *camera 2* (16,30 mq) e due balconi: *balcone 1* (prospetto NW - 5,16 mq) accessibile dalla *cucina*; *balcone 2* (prospetto SE - 3,86 mq) accessibile dal *soggiorno*.

Anche in questo immobile i soffitti interni sono inclinati a seguito della pendenza simmetrica della copertura del maggiore fabbricato. Le altezze interne, pertanto, sono variabili: nel *bagno* (2,70/3,49-media 3,10 m) e nella *camera 1* (2,64/3,13-media 2,89

m), mentre nei vani *soggiorno* (2,65 m), *camera 2* (2,60 m), *cucina* (2,63 m) e *ingresso-disimpegno* (2,60 m) sono regolari per via della presenza di un controsoffitto in doghe di legno (c.d. *perlinato*).

Le altezze strutturali sono le seguenti: massima, rilevabile nel pianerottolo, 4,18 m, minima 2,70 m.

Le pareti ed i soffitti interni sono in parte intonacati con finitura al fratazzo fine e tinteggiati con idropittura e in parte rifiniti con intonaco “*graffiato*” sul quale è stato applicato uno smalto satinato.

Ad eccezione del *bagno*, la pavimentazione è passante, in monocottura smaltata stampata, formato quadrato (25x25 cm), posata diritta. In tutti i vani è presente un battiscopa plastico. Il *bagno* è invece pavimentato con un gres porcellanato di formato quadrato (40x40 cm). Nei balconi le pavimentazioni sono le seguenti: *balcone 1* monocottura smaltata, con disegni a mosaico, di formato quadrato (20x20 cm), posata diritta; *balcone 2* in monocottura smaltata stampata e una fascia di *cementine*, entrambe di formato quadrato (20x20 cm), posate diritte.

I parapetti dei balconi sono in muratura intonacata e tinteggiata, con le parti superiori rifinite con intonaco e tinteggiatura. In tutti i balconi non è presente battiscopa.

Le pareti della *cucina* sono rivestite (altezza 2,10 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato (15x15 cm), con disegni, posate diritte.

Le pareti del *bagno* sono rivestite (altezza 2,00 m) con piastrelle in monocottura formato rettangolare (20x25 cm), posate diritte.

Gli infissi esterni (tre finestre e due portefinestre) sono in alluminio anodizzato con vetro semplice o retinato, dotati di avvolgibile plastico con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale e hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *cucina* 1,25x2,03 m (2,54 mq), finestra *bagno* 0,74x1,18 m (0,87 mq), portafinestra *soggiorno* 1,24x2,03 m (2,54 mq), finestra *camera 1* 1,24x1,18 m (1,46 mq), finestra *camera 2* 1,24x1,18 m (1,46 mq).

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

Il portoncino di ingresso (dimensioni 0,83x2,10 m) è in legno, ad un'anta, a pannellatura doppia rifinita con doghe, dotato di spioncino, con chiusura semplice a tamburo e passantino.

Gli infissi interni sono tutti ad anta girevole, in legno tamburato, a pannellatura liscia, con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, bidet, WC (con cassetta esterna) e piatto doccia (con box in polycarbonato) tutti in vetrochina. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale. Nel *balcone 1* è presente un lavatoio in vetrochina con rubinetteria commerciale.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia (con centralina) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con un interruttore magnetotermico differenziale tipo "salvavita" e un interruttore bipolare di linea;
- scaldacqua elettrico per la produzione di acqua sanitaria (installato nel bagno);
- predisposizione per caldaia a gas sulla muratura di prospetto nel *balcone 1*;
- impianto citofonico;
- impianto TV (a parabola).

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **sufficiente**, ad eccezione delle superfici esterne significativamente degradate.

Consistenza

superficie netta appartamento	mq	83,60
superficie lorda appartamento	mq	96,60
superficie netta balconi	mq	9,02

Al momento del sopralluogo l'immobile era **occupato** dalla Sig.ra -, che ha consentito l'accesso.

Confina a Nord Est con l'adiacente palazzina del mappale 1751, a Sud Est prospetta sull'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest con il corpo scala e l'Immobile n. 5 (sub. 5) ed a Nord Ovest prospetta sull'area cortilizia occupata.

4 IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA

4.1 Immobile n. 1 – appartamento al piano terra – sub 1

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

4.1):

foglio	30	
mappale	551	
subalterno	1	
categoria	C/3	
classe	U	
consistenza	82 mq	
superficie catastale	89 mq	
rendita catastale	€ 254,10	
indirizzo	via PIRAS piano T	
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 è già **presente** all'*Impianto meccanografico del 30.06.1987* con la seguente identificazione e intestazione:

foglio	30
mappale	551
subalterno	1
categoria	C/3
classe	U
consistenza	82 mq
rendita catastale	£ 426 / € 0,22
indirizzo	via Piras piano T
intestati	-proprietà 1000/1000

Con **VARIAZIONE** del **01.01.1992**, per *variazione del quadro tariffario* viene modificata la rendita catastale:

rendita catastale	£ 492.000 / € 254,10
-------------------	----------------------

invariati gli altri dati e l'intestato.

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

La **planimetria catastale (All. 5.1)** è stata introdotta in data 07.06.1979 dal geom. Antonio VIRDIS.

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

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.1**) si rileva che:

- l'immobile non è un laboratorio per arti e mestieri (C/3) costituito da un ampio vano e servizi igienici (antibagno e bagno), bensì un'**abitazione** con una distribuzione interna come da rilievo (tre *camere*, *soggiorno con angolo cottura*, *ingresso disimpegno*, *bagno* e un *balcone*);
- le due aperture carrabili sul prospetto principale alla via Piras (*traversa via Coghe*) sono state trasformate in due finestre e un portoncino e sulle pareti laterali prospettanti sulle due aree cortilizie sono state aperte quattro luci;
- non è rappresentato il *balcone* presente sul prospetto Nord Ovest;

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

L'immobile è accatastato come C/3 *Laboratori per arti e mestieri*, ma è un'**Abitazione di tipo civile** categoria **A/2**.

Inoltre, la superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 95 mq (92 escluse aree scoperte) e non di 89 mq come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "28".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia di cui al capitolo 6.

*

4.2 Immobile n. 2 – appartamento al piano terra – sub 2

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

4.2):

foglio	30
mappale	551
subalterno	2
categoria	A/2
classe	1
consistenza	4,5 vani
superficie catastale	123 mq – escluse aree scoperte 109 mq
rendita catastale	€ 123,17
indirizzo	via PIRAS piano 1
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 è già **presente** all'*Impianto meccanografico del 30.06.1987* con la seguente identificazione e intestazione:

foglio	30	
mappale	551	
subalterno	2	
categoria	A/2	
classe	1	
consistenza	4,5 vani	
rendita catastale	£ 468 / € 0,24	
indirizzo	via Piras piano 1	
intestati	-	proprietà 1000/1000

Con **VARIAZIONE** del **01.01.1992**, per *variazione del quadro tariffario* viene modificata la rendita catastale:

rendita catastale £ 238.500 / € 123,17

invariati gli altri dati e l'intestato.

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

La **planimetria catastale (All. 5.2)** è stata introdotta in data 07.06.1979 dal geom. Antonio VIRDIS.

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

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.2**), tenendo conto delle tolleranze tra disegno manuale del 1979 e disegno CAD dell'attualità, con riferimento **all'appartamento** si rileva una sostanziale coerenza quanto a forma e partizione interna. Il **balcone** sull'area cortilizia Nord Ovest, **invece**, nella planimetria catastale ha una consistenza maggiore rispetto alla realtà in quanto si estende verso l'adiacente Immobile n. 1 – sub. 1 e pure lateralmente sulla muratura di confine sul lato Nord Est. L'attuale area "cortile", invece, non è rappresentata nella planimetria catastale.

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

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 109 mq (100 escluse aree scoperte) e non di 123 mq (109 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Inoltre, viene erroneamente indicato *piano 1* invece che piano T.

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione

che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia di cui al capitolo 6.

*

4.3 Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3

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

4.3):

foglio	30	
mappale	551	
subalterno	3	
categoria	A/2	
classe	1	
consistenza	4,5 vani	
superficie catastale	100 mq – escluse aree scoperte 95 mq	
rendita catastale	€ 123,17	
indirizzo	via PIRAS piano 1	
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 è già **presente** all'*Impianto meccanografico del 30.06.1987* con la seguente identificazione e intestazione:

foglio	30	
mappale	551	
subalterno	3	
categoria	A/2	
classe	1	
consistenza	4,5 vani	
rendita catastale	£ 468 / € 0,24	
indirizzo	via Piras piano 1	
intestati	-	proprietà 1000/1000

Con **VARIAZIONE** del **01.01.1992**, per *variazione del quadro tariffario* viene modificata la rendita catastale:

rendita catastale	£ 238.500 / € 123,17
-------------------	----------------------

invariati gli altri dati e l'intestato.

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

La **planimetria catastale (All. 5.3)** è stata introdotta in data 07.06.1979 dal geom. Antonio VIRDIS.

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.3**) risulta che la planimetria catastale, quanto **all'appartamento**, è sostanzialmente **coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando tollerabili e dunque non significative le discrepanze grafiche derivanti dalle differenti tecniche di rilievo e restituzione grafica adottate all'epoca dell'accatastamento ed all'attualità e per le diverse posizioni del *balcone 3* e della posizione degli infissi interni ed esterni. Il tutto è conformizzabile con la presentazione di una planimetria pienamente coerente allo stato dei luoghi. Risulta invece difforme per la presenza della veranda chiusa realizzata sul **balcone 1**. Tale veranda, come vedremo al successivo capitolo 6, sarà da rimuovere e, pertanto, la planimetria catastale non subirà variazioni in tale parte d'opera.

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

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 102 mq (96 escluse aree scoperte) e non di 100 mq (95 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria pienamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia di cui al capitolo 6.

*

4.4 Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4

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

4.4):

foglio	30	
mappale	551	
subalterno	4	
categoria	A/2	
classe	1	
consistenza	4,5 vani	
superficie catastale	96 mq – escluse aree scoperte 93 mq	
rendita catastale	€ 123,17	
indirizzo	via PIRAS piano 1	
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 è già **presente** all'*Impianto meccanografico del 30.06.1987* con la seguente identificazione e intestazione:

foglio	30	
mappale	551	
subalterno	4	
categoria	A/2	
classe	1	
consistenza	4,5 vani	
rendita catastale	£ 468 / € 0,24	
indirizzo	via Piras piano 1	
intestati	-	proprietà 1000/1000

Con *VARIAZIONE del 01.01.1992*, per *variazione del quadro tariffario* viene modificata la rendita catastale:

rendita catastale £ 238.500 / € 123,17

invariati gli altri dati e l'intestato.

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

La **planimetria catastale (All. 5.4)** è stata introdotta in data 07.06.1979 dal geom. Antonio VIRDIS.

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.4**) risulta che la planimetria catastale, quanto **all'appartamento, è sostanzialmente coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando tollerabili e dunque non significative le discrepanze grafiche derivanti dalle differenti tecniche di rilievo e restituzione grafica adottate all'epoca dell'accatastamento ed all'attualità e per la diversa posizione del *balcone 2* e della posizione degli infissi esterni e interni. Il tutto è conformizzabile con la presentazione di una planimetria pienamente coerente allo stato dei luoghi. Risulta invece difforme per la presenza della *veranda aperta* realizzata sul *balcone 1*. Tale veranda, come vedremo al successivo capitolo 6, sarà da rimuovere e, pertanto, la planimetria catastale non subirà variazioni in tale parte d'opera.

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

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 99 mq (96 escluse aree scoperte) e non di 96 mq (93 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria pienamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la

precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia di cui al capitolo 6.

*

4.5 Immobile n. 5 – appartamento piano secondo – sub 5

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

4.5):

foglio	30	
mappale	551	
subalterno	5	
categoria	A/2	
classe	1	
consistenza	4,5 vani	
superficie catastale	99 mq – escluse aree scoperte 94 mq	
rendita catastale	€ 123,17	
indirizzo	via PIRAS piano 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 è già **presente** all'*Impianto meccanografico del 30.06.1987* con la seguente identificazione e intestazione:

foglio	30	
mappale	551	
subalterno	5	
categoria	A/2	
classe	1	
consistenza	4,5 vani	
rendita catastale	£ 468 / € 0,24	
indirizzo	via Piras piano 2	
intestati	-	proprietà 1000/1000

Con *VARIAZIONE del 01.01.1992*, per *variazione del quadro tariffario* viene modificata la rendita catastale:

rendita catastale	£ 238.500 / € 123,17
-------------------	----------------------

invariati gli altri dati e l'intestato.

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

La **planimetria catastale (All. 5.5)** è stata introdotta in data 07.06.1979 dal geom. Antonio VIRDIS.

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.5**) risulta che la planimetria catastale è **sostanzialmente coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando tollerabili e dunque non significative le discrepanze grafiche derivanti dalle differenti tecniche di rilievo e restituzione grafica impiegate all'epoca dell'accatastamento ed all'attualità e per le diverse posizioni del *balcone* 3 e della posizione degli infissi interni ed esterni. Il tutto è conformizzabile con la presentazione di una planimetria pienamente coerente allo stato dei luoghi.

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

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 102 mq (96 escluse aree scoperte) e non di 99 mq (94 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria pienamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia di cui al capitolo 6.

*

4.6 Immobile n. 6 – appartamento piano secondo – sub 6

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

4.6):

foglio	30
mappale	551
subalterno	6
categoria	A/2
classe	1
consistenza	4,5 vani
superficie catastale	98 mq – escluse aree scoperte 96 mq
rendita catastale	€ 123,17
indirizzo	via PIRAS piano 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 è già **presente** all'*Impianto meccanografico del 30.06.1987* con la seguente identificazione e intestazione:

foglio 30

mappale	551	
subalterno	6	
categoria	A/2	
classe	1	
consistenza	4,5 vani	
rendita catastale	£ 468 / € 0,24	
indirizzo	via Piras piano 2	
intestati	-	proprietà 1000/1000

Con **VARIAZIONE del 01.01.1992**, per *variazione del quadro tariffario* viene modificata la rendita catastale:

rendita catastale £ 238.500 / € 123,17

invariati gli altri dati e l'intestato.

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

La **planimetria catastale (All. 5.6)** è stata introdotta in data 07.06.1979 dal geom. Antonio VIRDIS.

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.6**) risulta che la planimetria catastale è **sostanzialmente coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando ampiamente tollerabili e dunque non significative le discrepanze grafiche derivanti dalle differenti tecniche di rilievo e restituzione dell'epoca dell'accatastamento ed attuali e per le diverse posizioni del *balcone 2* e della posizione degli infissi interni ed esterni. Il tutto è conformizzabile con la presentazione di una planimetria pienamente coerente allo stato dei luoghi.

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

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 100 mq (97 escluse aree scoperte) e non di 98 mq (96 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria pienamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia di cui al capitolo 6.

*

Oltre alle attività di conformizzazione catastale, è necessario **accatastare le due aree cortilizie** come **area comune non censibile** di pertinenza dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in coerenza con quanto previsto nel progetto approvato (vedi capitolo 6). Ciò anche in riferimento alla necessità urbanistica ed edilizia (*Agibilità*) che tali aree debbano

essere assegnate quali spazi parcheggi ai soggetti proprietari o utilizzatori delle **unità immobiliari** che, al momento, **sono tutti in capo alla procedura fallimentare**.

Si dovrà conseguentemente costituire un nuovo subalterno (n. 7) e predisporre l'*Elenco dei subalterni* aggiornato e l'*Elaborato Planimetrico*, al momento non presente.

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®

5 PROVENIENZA E GRAVAMI**5.1 PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO**

Nota di trascrizione a favore del **15.12.1973 (All. 3.1)**, in Cagliari a Reg. Gen. 23001, Reg. Part. 19827, dell'**atto di compravendita di area fabbricabile e seminativo** a rogito notaio Antonio SABA del 27.11.1973, con il quale le signore -

-vendono a -

- la **piena proprietà** del tratto di area fabbricabile in Assemini in regione *San Cristoforo* coerente a -, a stesse venditrici e a strada, in catasto

al **foglio 30, mappale 551 (ex 34E) di mq 400, R.D. £ 54,00**. Prezzo in atti £ 400.000.

Nell'atto manoscritto (ancora **All. 3.1**) si legge che *Gli acquirenti -*

- (NB – l'atto prevede la compravendita di altri due terreni ai signori

-) *chiedono le agevolazioni fiscali di cui alla*

legge 2-7-1949 n. 408 e sue proroghe e modifiche dovendo costruire casa non di lusso e dichiarano di essere a conoscenza che non esiste lottizzazione autorizzata concernente quanto acquistato.

All'atto è allegato il frazionamento nel quale si rileva il nuovo mappale 551 ex 34e di superficie 4.00 are (400 mq).

*

Nota di trascrizione a favore e contro del **12.11.2014 (All. 3.2)**, in Cagliari a Reg. Gen. -, Reg. Part. 22339, **atto di costituzione di fondo patrimoniale** a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 07.11.2014, Rep. 40164, 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 Perizia n. 7):

- **Immobile n. 18** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 1, Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, Consistenza 82 metri quadri, Indirizzo via Piras, Piano T;
- **Immobile n. 19** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 2, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Piras, Piano 1; (NB – il piano è errato in quanto l'immobile è al piano "T")



- Immobile n. 20 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 3, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Piras, Piano 1;
- Immobile n. 21 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 4, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Piras, Piano 1;
- Immobile n. 22 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 5, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Piras, Piano 2;

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 (Domanda di annotazione in All. 3.4)**, 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. - (R.G. 8931/2018) (Sentenza in All. 3.5) 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. -) 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.

*

Nota di trascrizione contro del 25.01.2019 (All. 3.3) 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. - racc. n. -), 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 - nata a - (c.f. -). Nell'atto di citazione è stato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

indicato erroneamente che la sig.ra - è nata a -
(c.f. -).

ASTE
GIUDIZIARIE®

*

5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota di iscrizione contro del 28.01.2016 (All. 3.6) 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 (ridotta) 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. 18 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 1, Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, Consistenza 82 metri quadri, Indirizzo via Piras, Piano T;
- Immobile n. 19 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 2, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Piras, Piano 1; (**NB** – il piano è errato in quanto è il piano “T”)
- Immobile n. 20 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 3, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Piras, Piano 1;
- Immobile n. 21 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 4, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Piras, Piano 1;
- Immobile n. 22 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 551 Subalterno 5, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Piras, Piano 2;

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

-(NB - si precisa in regime di separazione dei beni) a favore di -
-per 1/1 (l'intero).

*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



5.3 COMMENTO E RIEPILOGO



Dalla ricostruzione ipocatastale risulta che il sig. -, con atto di compravendita del 27.11.1973, ha acquistato il lotto di terreno sito in Assemini (CA), all'epoca località *San Cristoforo*, distinto in Catasto terreni al foglio 30, mappale 515. Su tale terreno, tramite edificazione diretta e senza convenzionamento di lottizzazione, con i titoli edilizi illustrati nel successivo capitolo 6), tra il 1974 e il 1979, sempre il sig. - ha edificato una palazzina costituita da sei unità immobiliari che catastalmente sono un locale artigianale (subalterno 1) e cinque appartamenti (subalterni 2, 3, 4, 5 e 6), ma **in realtà sono sei appartamenti**.

Nessuna unità immobiliare è stata venduta a terzi.

Per quanto sopra risultano in capo al Fallimento:

- **un appartamento** al piano terra, in precedenza un **locale artigianale**, identificato con il subalterno 1, con accesso indipendente dalla via Piras n. 28;
- **cinque appartamenti**: subalterno 2 al piano terra, subalterni 3 e 4 al piano primo, subalterni 5 e 6 al piano secondo, tutti con accesso da area cortilizia comune sita alla via Piras, civico n. 26.

Gli appartamenti identificati con i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5, dunque ad eccezione dell'appartamento identificato al subalterno 6, furono conferiti in un fondo patrimoniale successivamente revocato ad istanza della Curatela fallimentare.

Quanto ai **gravami**:

- gli immobili identificati con i **subalterni 1, 2, 3, 4 e 5** risultano **gravati dall'ipoteca giudiziale** azionata in data 28.01.2016 dalla *CASSA EDILE DI MUTUALITA' E ASSISTENZA DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI* per 1/1 (l'intero) della proprietà.
- l'immobile identificato con il **subalterno 6 è libero da gravami**.



6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

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

- **Licenza di costruzione n. - del 04.07.1974 (All. 6.1)**, relativa a Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Traversa via Coghe
 - ✓ Licenza di costruzione n. 179/1974
 - ✓ Progetto approvato del 13.02.1974 – *Planimetria generale, Pianta lotto, Pianta tipo, Prospetti, Sezione*
- **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 del 30.12.1986, numero progressivo -, protocollo generale 21281 – Domanda di condono n. - del 31.12.1986 (All. 6.2)**
 - ✓ Modello 47/85-R
 - ✓ Modello 47/85-A
 - ✓ *Perizia e certificazione statica di cui alla lettera b) del 3° comma Art. 35 della Legge n. 47 del 18.02.1985 e successive modificazioni*, del 29.12.1986
 - ✓ Richiesta documentazione del Comune di Assemini del 30.03.1993, prot. 6274
 - ✓ Sollecito richiesta documentazione del Comune di Assemini del 27.07.1993, prot. 14539
 - ✓ Sollecito ultimativo richiesta documentazione del Comune di Assemini del 05.02.1996, prot. 638/P

*

6.2 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA

Dall'esame degli atti risulta che in ragione della **Licenza di costruzione del 1974** nel lotto di terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 32, mappale 551, avente una superficie di 400 mq, era prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale distribuito **su due livelli di piano**, costituito da **quattro unità immobiliari, due per piano**.

Nel progetto approvato è rappresentata una *Pianta Tipo* nella quale i due appartamenti per piano sono sostanzialmente "gemelli", con l'unica differenza consistente nel balcone sulla via Piras (all'epoca Traversa via Coghe) presente nelle sole due unità sul



lato Sud della palazzina, mentre quelle sul lato Nord ne erano prive in quanto il fabbricato sarebbe stato in aderenza a quello da edificare nel lotto confinante (mappale 1751).

Nel progetto sono indicate le seguenti consistenze planivolumetriche:

<i>superficie lotto</i>	<i>mq</i>	<i>400,00</i>
<i>superficie coperta</i>	<i>mq</i>	<i>197,00</i>
<i>volume fabbricato</i>	<i>mc</i>	<i>1.200,00</i>

Nel **giugno** del **1979** vengono **inserite in catasto** le planimetrie catastali di **sei appartamenti** distribuiti su tre livelli di piano.

Pertanto, rispetto al progetto approvato, è accertato che **al 1979 era stato realizzato un ulteriore piano con due appartamenti** del tutto simili a quelli previsti nel progetto approvato, ad eccezione dell'altezza interna variabile per via della realizzazione della copertura con due falde inclinate. L'ulteriore piano fu realizzato senza titolo abilitativo e, dunque, **in regime di abuso edilizio**. Inoltre, al piano terra, dalle planimetrie catastali risulta che **l'appartamento previsto sul lato Sud** (via Piras) era stato trasformato in **locale artigianale**, dunque con un **cambio di destinazione d'uso**.

Nel **dicembre** del **1986** il sig. - inoltra un'istanza di **concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985**.

Tale istanza è relativa a **tre appartamenti** per una superficie complessiva indicata in **87,67 mq**.

Nell'istanza vengono **indicati** i seguenti allegati:

1. *Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in bollo*
2. *Certificato di residenza*
3. *Ricevuta del versamento degli oneri di concessione in sanatoria (acconto)*
4. *Ricevuta del versamento dell'oblazione a saldo*
5. *Perizia e certificazione statica di cui alla lettera b) del 3° comma art. 35 Legge 28.02.1985*
6. *Descrizione opere abusive lettera a) 3° comma art. 35 Legge 28.02.1985*

ma presso il Comune di Assemini è stato possibile reperire **solamente il documento n. 5**, a firma dell'ing. Gian Franco SCHIRRU, nel quale (**All. 6.2**) si legge quanto segue:

(...) *Trattasi di una costruzione composta da piano terra, primo piano e piano mansarda per un volume complessivo di **mc. 1.888,90**.*

*Le **unità immobiliari** cui si riferisce la domanda di Condono Edilizio sono l'appartamento al primo piano fronte via Piras ed i due appartamenti al piano mansarda. Le superfici sono così distribuite: l'appartamento al primo piano ha una*

superficie utile netta di 87,41 mq più 13,9 mq di balconi e viene utilizzato esclusivamente come casa per civile abitazione. L'appartamento al piano mansarda fronte via Piras utilizzato anch'esso per abitazione civile ha una superficie utile abitabile di 82,31 mq più 19 mq di balconi; l'appartamento al piano mansarda posto sulla parte posteriore dell'edificio utilizzato anch'esso per abitazione civile ha la stessa superficie utile abitabile e 9,1 mq di balconi.

Distribuzione dei vani: tutti e tre gli appartamenti sono composti da ingresso, cucina, bagno, due camere da letto e salone e andito più i balconi.

La struttura portante è in c.a. in travi e pilastri. (...)

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICO

Vista la legge n° 47 del 28.02.1985 ed il decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 15 Maggio 1985, in mancanza degli elaborati di progetto e dei calcoli di stabilità dell'edificio, il sottoscritto ha proceduto ad una ricognizione generale dell'opera e non ha rilevato segni di dissesto, ha proceduto al controllo a campione delle dimensioni delle strutture ed al numero e tipo di ferro impiegato. Il sottoscritto non ha ritenuto necessarie ulteriori indagini ritenendo sufficienti le indicazioni della perizia, pertanto, CERTIFICA la idoneità statica dell'edificio.

La relazione è **asseverata** presso la Pretura di Cagliari in data 29.12.1986.

Da quanto indicato nella relazione risulta dunque:

• superficie totale abitabile netta abusiva	mq	252,03
• superficie totale balconi netta abusiva	mq	42,00
• volume complessivo del fabbricato	mc	1.888,90

Nel *Modello 47/85-R* viene indicata una superficie complessiva di mq 87,67 per la quale è stata richiesta la sanatoria, relativa a n. 3 abitazioni, con un'oblazione (NB – dichiarata già versata in unica soluzione) di £ 1.412.400.

Nel *Modello 47/85-A* dell'istanza in sanatoria, si rileva quanto segue:

- l'anno di ultimazione è il 1975 ed al 01.10.1983 l'opera era abitabile (Sezione prima - quadri F e G);
- l'opera oggetto di sanatoria è una *porzione di fabbricato*, distribuita su un piano; è una sola abitazione composta da 4 stanze e due accessori, ed ha una consistenza compresa tra 75 e 95 mq (Sezione seconda - quadro A, punto a);
- non vengono indicati gli estremi della licenza edilizia originaria (Sezione seconda - quadro A, punto b), né gli estremi dell'accatastamento (Sezione seconda - quadro A, punto e), né le *caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria* (Sezione seconda - quadro A, punto f);

- viene indicata una *Superficie utile interna alle abitazioni* (Su) di 7,07 mq quale *vani o parti di vano* al servizio delle abitazioni (Sezione seconda - quadro B, punto a) e viene indicata una superficie utile dell'abitazione cui è annessa l'opera oggetto di sanatoria pari a 87,41 mq, indicando che il maggiore fabbricato è costituito da **n. 3 piani e n. 6 abitazioni** (Sezione seconda - quadro B, punto b);
- nella Sezione terza – Calcolo dell'oblazione, è indicato un abuso *Tipologia 3*, commesso nel periodo 02.09.1967-29.01.1977, oblazione unitaria £/mq 12.000, Superficie utile abitabile 7,07 mq, Superficie non residenziale 0,00 mq, Oblazione da versare £ 84.840 (NB – 12.000 x 7,07), Oblazione da versare £ 200.000, Oblazione versata in data 30.12.1986 + maggiorazione del 21% per ritardata denuncia (9 mesi) £ 242.000.

Dalla lettura della relazione allegata all'istanza di concessione in sanatoria emerge che rispetto alla situazione rappresentata nelle planimetrie catastali del 1979, quantomeno **al 31.12.1986**, l'unità immobiliare al piano terra identificata con il **subalterno 1**, accatastata categoria C/3 – *Laboratori per arti e mestieri*, era stata **trasformata in abitazione**, con un ulteriore cambio di destinazione d'uso **in coerenza**, questa volta, **con il progetto approvato nel 1974**.

In data **30.03.1993** il Comune di Assemini, vista l'incompletezza della domanda di concessione in sanatoria, priva anche degli elaborati grafici, trasmette al sig. -la nota prot. 6274, con la quale richiede elaborati grafici

dell'opera quali Stralcio del *Programma di fabbricazione*, piante, prospetti, sezioni, calcolo analitico superfici lorde coperte e volumi lordi abusivi con comparazione con l'eventuale stato assentito, progetto precedentemente approvato, accatastamento delle unità immobiliari.

In data **27.07.1993** il Comune di Assemini, visto il mancato riscontro, trasmette la nota prot. 14539 quale sollecito della precedente, richiedendo la produzione della stessa documentazione.

In data **05.02.1996** il Comune di Assemini, visto il mancato riscontro alle due precedenti richieste, trasmette la nota prot. 638/P con la quale sollecita ulteriormente (entro 60 gg) la produzione della documentazione segnalando, in difetto, l'eventuale reiezione dell'istanza in sanatoria.

Per quanto accertato presso il Comune, alle richieste **non è stato dato riscontro e la pratica è giacente**, senza che sia stata espressa la reiezione.

Da quanto sopra risulta dunque che il maggiore **stabile** è **gravato da abusi edilizi** per i quali è stata presentata istanza di concessione in sanatoria, ma la stessa non è mai stata perfezionata.

In particolare, **non risultano mai essere stati prodotti elaborati grafici** rappresentanti la palazzina nello stato di richiesta di concessione in sanatoria.

Non risulta altresì richiesta e rilasciata o dichiarata l'**agibilità** di nessuna delle sei unità immobiliari.

Ancora, **non risulta** richiesto e rilasciato alcun titolo edilizio relativamente al **volume ricavato nell'area cortilizia sul lato Nord Ovest del lotto**.

Dagli atti acquisiti **risulta** dunque che:

- i primi due livelli di piano della palazzina sono stati realizzati in ragione della Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974;
- il terzo livello è stato realizzato in regime di abuso edilizio per il quale è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 30.12.1986.

Circa la data di realizzazione dell'abuso relativo al terzo livello, nell'istanza di concessione in sanatoria viene dichiarato che lo stesso risale al 1975. Dal sito *SardegnaGeoportale* sono state estratte le foto aeree della zona relative agli anni 1977/1978 e 1998/1999 (**All. 2.10**). Dalla prima si rileva un'attività edilizia in corso che, ad avviso dello scrivente, non è completata, mancando l'evidenza della copertura in manto tegolato (di colore rossiccio), ben evidente, invece, nella foto del 1998/1999.

Poiché in data **07.06.1979** sono state inserite in Catasto le planimetrie catastali di tutte e sei le unità immobiliari, seppure al piano terra - lato Sud sia rappresentato un *locale artigianale*, in assenza di elementi diversi o ulteriori **si ritiene** che la palazzina distribuita sui tre livelli di piano sia stata **completata in tale data**, ovvero le **planivolumetrie attuali** debbano riferirsi **quantomeno al giugno del 1979**.

Ancora, nelle foto aeree del **1998/1999** si rileva il **volume realizzato nell'area cortilizia Nord Ovest** che, pertanto, è da ritenersi abusivamente realizzato anch'esso in tale periodo.

Infine, non avendo acquisito elementi probatori circa l'avvenuta trasformazione dell'Immobile n. 1 – **subalterno 1** da locale artigianale in **abitazione**, si assume la data del **dicembre 1986** allorquando nell'istanza di concessione in sanatoria si dichiara che la palazzina ha interamente destinazione abitativa.

*

6.3 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO RILEVATO - INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per tutto quanto sopra, per valutare la liceità edilizia delle unità immobiliari costituenti i **primi due livelli - piano "terra" e "primo" - Immobili n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4** - si è proceduto dapprima comparando le planivolumetrie assentite con il titolo edilizio del 1974 (licenza di costruzione n. - del 04.07.1974) con quelle rilevate allo stato

attuale e, di seguito, comparando lo stato attuale dei distinti appartamenti con quello rappresentato nel progetto approvato del 13.02.1974 (sempre relativo al titolo edilizio del 1974). Per ciascun immobile sono state individuate le attività materiali, tecniche ed amministrative da attuare per regolarizzare la liceità edilizia delle distinte unità immobiliari, determinando analiticamente i costi da sostenere.

Medesimo riferimento al titolo edilizio del 1974 è stato fatto per valutare la liceità edilizia del volume realizzato nell'**area cortilizia sul lato Nord Ovest** del lotto.

Con riferimento, invece, al **terzo livello di piano – piano “secondo - Immobili n. 5 e n. 6”**, è stato valutato lo stato di avanzamento dell'istanza di sanatoria e le attività tecniche ed amministrative da porre in essere per addivenire al rilascio della concessione in sanatoria, determinando analiticamente, anche in questo caso, i costi da sostenere, al fine distinti tra le due unità, con la precisazione che la pratica di sanatoria è unica e dev'essere necessariamente portata a buon fine contestualmente per i due immobili.

*

6.3.1 Verifica della liceità edilizia della parte di palazzina riferibile alla Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974 (livelli di piano “terra” e “primo”)

Dall'esame del progetto approvato nel febbraio 1974, utilizzando le misure indicate e rappresentate nei disegni (*Pianta Tipo* e *Sezione A-A*), **si determinano** i seguenti dati planivolumetrici:

superficie lotto	mq	400,00
superficie coperta	mq	197,00
altezza massima del fabbricato	m	9,41
altezza urbanistica fabbricato (primi due livelli)	m	6,90
VA - volume urbanistico primi due livelli di piano	mc	1.359,30

Dalla comparazione con i dati riportati nella tavola emerge che, mentre la superficie del lotto e quella coperta sono coerenti, il volume urbanistico non è di 1.200,00 mc, ma maggiore, con una differenza di 159,30 mc, corrispondente al 13,28%.

Ora, se si divide la volumetria indicata nel progetto per la superficie coperta, si ottiene 6,09 m (1.200,00 / 197,00), ma tale dato non trova riscontro nella tavola grafica, né è possibile individuare l'errore di calcolo mancando, nel progetto, l'esposizione analitica dello stesso.

È dunque evidente, per lo scrivente, un **errore materiale nel progetto approvato** laddove il **volume urbanistico** non è di 1.200,00 mc, ma di 1.359,30 mc.

Lo scrivente ha poi proceduto alla rilevazione e rappresentazione grafica della **planivolumetria attuale** del lotto urbanistico (**All. 1.8**), dalla quale si ottengono i seguenti **dati planivolumetrici attuali**:

superficie lotto (20,03x20,12)	mq	403,00
superficie coperta (10,02x20,12)	mq	201,60
area cortilizia totale (100,40+101,00)	mq	201,40
altezza massima del fabbricato	m	11,47
altezza urbanistica fabbricato (primi due livelli)	m	6,70
altezza urbanistica totale fabbricato	m	9,69
VT - volume urbanistico totale (201,60x9,69)	mc	1.953,50
VA - volume urbanistico primi due livelli di piano (201,60x6,70)	mc	1.350,72
VB - volume urbanistico secondo livello di piano	mc	602,78
VC - volume area cortilizia NW	mc	335,83

Si precisa che i volumi urbanistici sono stati determinati secondo le vigenti disposizioni del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris" Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna – tipologia 8), pendenza < 35%, $a \neq b$; $(a-b) < 1/5a$.

Dalla comparazione dei dati planivolumetrici assentiti, ovvero rideterminati correttamente dallo scrivente sulla base del progetto approvato, con quelli dello stato attuale, si ottiene il seguente quadro comparativo:

COMPARAZIONE PLANIVOLUMETRICA				
parametro	assentita	attuale	differenza	%
SUPERFICIE LOTTO	400,00	403,00	3,00	1%
SUPERFICIE COPERTA	197,00	201,60	4,60	2%
VOLUME URBANISTICO	1.359,30	1.350,72	8,58	-1%
ALTEZZA FABBRICATO	7,10	6,99	0,11	-2%

Tutte le differenze rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 7bis della L.R. 8/2015, che traspone il disposto dell'articolo 34bis comma 1 del D.P.R. 380/2001, come anche previsto dall'art. 19 - *Tolleranze di cantiere* del *Regolamento Edilizio*, che connotano le variazioni planivolumetriche di cui sopra come **non essenziali**, ovvero tali da non comportare la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione/sanatoria.

Anche le altre consistenze significative (dimensioni del fabbricato e del lotto) differiscono, rispetto al progetto approvato, in misura contenuta nel 2%.

*

6.3.2 Previsioni urbanistiche ed edilizie

Valutata la coerenza planivolumetrica della parte di fabbricato costituente i primi due livelli di piano rispetto allo stato assentito del 1974, per **verificare la liceità edilizia di ciascuno degli immobili**:

- Immobile n. 1 – appartamento piano terra / subalterno 1
- Immobile n. 2 – appartamento piano terra / subalterno 2
- Immobile n. 3 – appartamento piano primo / subalterno 3
- Immobile n. 4 – appartamento piano primo / subalterno 4

è stata effettuata la comparazione tra lo stato assentito rappresentato nel progetto approvato del 1974 e lo stato attuale rilevato.

Laddove rilevate difformità, è stata predisposta una **proposta di regolarizzazione edilizia (All. 9)** e stimati analiticamente i costi materiali, tecnici e amministrativi necessari, compresi quelli correlati all'acquisizione dell'**agibilità**, di cui tutti gli immobili sono privi.

Per fare ciò si è tenuto conto delle **prescrizioni edilizie e urbanistiche (All. 7)** che di seguito, in sintesi, si illustrano.

L'area urbanistica nella quale è stata realizzata la palazzina ricade in **Zona C3 – Espansioni di programma** del *Piano Urbanistico Comunale* (P.U.C.) di Assemini, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 6 del 28.07.2015.

Le prescrizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti nelle *Norme Tecniche di Attuazione* (N.T.A.) e nel *Regolamento Edilizio* (R.E.).

Dalle N.T.A. si rileva che nella Zona C sono ammesse destinazioni d'uso *Du_A - Destinazioni residenziali* e tale destinazione d'uso è coerente con quanto previsto nel progetto approvato e con quanto effettivamente realizzato e rilevato allo stato attuale.

Nelle N.T.A., art. 15 - *Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica attuativa* (pag. 10), si rileva che nelle Zone C, in assenza di pianificazione urbanistica attuativa e per gli immobili esistenti, sono possibili, tra gli altri, gli interventi *Manutenzione straordinaria* e *Ristrutturazione edilizia* (definizioni contenute nel D.P.R. 380/2001).

Nelle N.T.A., art. 49 – *Parametri urbanistici ed edilizi per la Sottozona C3*, sono illustrate le previsioni planivolumetriche tra le quali: indice fondiario massimo 2,50 mc/mq, rapporto di copertura 0,50 mq/mq, lotto minimo 200 mq e altezza massima fabbricato 12,50 m.

L'area, ancora, ricade anche in zona Hi4 – *Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)* del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.R.G.A.) Rev. 2022 della Regione Autonoma della Sardegna, i cui articoli contengono le disposizioni relative agli interventi ammessi e possibili ed alle loro modalità progettuali e costruttive.

Il P.U.C. è la normativa cui fare riferimento per eventuali interventi sugli immobili e per eventuali regolarizzazioni/sanatorie edilizie oltreché per valutare l'agibilità, mentre il titolo edilizio del 1974, sulla base del quale è stata realizzata la parte di fabbricato costituita dai primi due livelli fuori terra, fa riferimento al *Programma di fabbricazione* (P.diF.), ora abrogato.

*

6.3.3 Immobile n. 1 – appartamento al piano terra – sub 1

Come risulta dalla sovrapposizione dello stato attuale con lo stato assentito (**All. 6.3**), risultano le seguenti **difformità/variazioni rispetto al progetto approvato**:

- a) l'accesso non è localizzato nel vano scala comune, ma direttamente nella via Piras al civico n. 28;
- b) la forma dell'immobile è diversa e risulta una consistenza lorda inferiore in quanto la *camera* 3, progettualmente il vano *cucina*, è di larghezza inferiore a vantaggio del vano *cucina* dell'adiacente Immobile n. 2 – sub. 2; in pratica l'immobile è stato frazionato “perdendo” una parte di superficie a favore dell'Immobile n. 2 – sub 2;
- c) è stata realizzata una diversa partizione interna;
- d) non sono stati realizzati il balcone sulla via Piras e quello sull'area cortilizia con accesso dal civico n. 26;
- e) il balcone realizzato sul prospetto Nord Ovest – lato area cortilizia occupata, ha uno sviluppo maggiore e si estende oltre il muro divisorio con l'adiacente Immobile n. 2 – sub. 2, nel prospetto di quest'ultimo;
- f) nel *bagno* è stata realizzata una portafinestra invece che una finestra, nella *camera* 3 (*cucina*) è stata realizzata una finestra invece di una portafinestra e nel prospetto Sud Est – area cortilizia al civico n. 26, sono state realizzate due finestre invece di una portafinestra.

Le variazioni di cui sopra sono qualificabili come realizzate in parziale difformità rispetto alla Licenza di Costruzione n. 179/1974 ovvero rispetto al progetto approvato in data 13.02.1974.

Per regolarizzare l'immobile si può inoltrare una pratica SUAPE di **Accertamento di conformità** tipologia 357.a dell'*Allegato B* alla Delibera Giunta Regione Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019 ed addivenire all'emissione di un *Permesso di costruire in sanatoria*, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni, ex art. 16 – L.R. n. 23/1985.

Tale procedura è possibile in quanto le variazioni apportate e le difformità riscontrate sono conformi agli strumenti urbanistici operanti al momento della loro realizzazione ed anche al momento della presentazione della domanda.

I commi 2bis e 3bis dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985 consentono, inoltre, di accompagnare la domanda con il *progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità.*

Al riguardo si fa presente che il balcone realizzato sul prospetto Nord Ovest non può essere salvaguardato nella consistenza attuale, poiché la parte in esubero rispetto al progetto approvato occupa parte dell'area comune e, pertanto, le parti eccedenti sono da ritenersi *elementi incongrui* e se ne deve prevedere la demolizione.

Inoltre, con riferimento all'agibilità, nella *camera* 2 non sono rispettati i parametri aeroilluminanti prescritti dall'art. 5 del D.M. Sanità 05.07.1975 (NB – richiamato anche nel R.E. ma non efficace al momento del rilascio del titolo edilizio), pari all'8% della superficie netta del vano. L'infisso, infatti, ha una superficie di 1,85 mq laddove occorre una superficie di 2,16 mq. È dunque necessario procedere alla rimozione dell'infisso ed alla fornitura e montaggio di altro infisso di dimensioni sufficienti (NB – salvaguardando l'altezza per motivi strutturali), pari a $1,52 \times 1,42 = 2,16$ mq, comprese le opere murarie e accessorie.

Ancora, la porta del *bagno* ha una larghezza (70 cm) non rispettosa del minimo richiesto dalla L.13/1989, pari a 80 cm. È dunque necessario procedere alla rimozione dell'infisso interno ed alla fornitura e montaggio di altro infisso interno di dimensioni sufficienti pari a 80x210 cm, comprese le opere murarie e accessorie.

Tali opere si ritengono qualificabili come necessarie per ricondurre l'unità immobiliare alle normative efficaci al momento dell'inoltro della domanda.

Il comma 4 dell'art. 16 prevede, infine, che *Il rilascio della concessione permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.*

In allegato **AII. 9.1** l'elaborazione grafica delle opere in *Accertamento di conformità – Demolizioni/Ricostruzioni* e lo *Stato Regolarizzato* dell'unità immobiliare.

Una volta ottenuto il *Permesso di costruire in sanatoria* sarà necessario procedere alla predisposizione di un'ulteriore pratica SUAPE per la **Dichiarazione di Agibilità**, tipologia 359a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni.

Per tale pratica sarà necessario acquisire:

- le *Dichiarazioni di conformità / rispondenza* ai sensi del D.M. 37/2008 per gli impianti tecnici edili (idrico, elettrico, termocondizionamento, riscaldamento, gas, televisivo, citofonico), da predisporli tramite installatori qualificati;
- l'accatastamento, da predisporli tramite tecnico abilitato;
- il collaudo statico delle strutture del maggiore fabbricato da parte di tecnico abilitato (NB – che verrà considerato proquota con le altre cinque unità immobiliari), da predisporli tramite tecnico abilitato; al proposito si precisa che la certificazione di idoneità statica della struttura fatta dall'ing. SCHIRRU è relativa a soli tre appartamenti e, inoltre, non equivale ad un collaudo statico di opere in conglomerato cementizio armato;
- l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) da predisporli tramite tecnico abilitato.

Di seguito la stima dei costi correlati alle pratiche SUAPE (NB - da inoltrarsi sul portale specifico attraverso procuratore abilitato che può anche essere il tecnico progettista), ovvero: gli interventi materiali, gli oneri tecnici, gli oneri amministrativi e le sanzioni:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	200,00	200,00
2	demolizione parapetti spessore 16 cm (parti di balcone in esubero)	mq	7,31	32,00	233,92
3	demolizione solaio spessore 20 cm (parti di balcone in esubero)	mq	6,46	56,00	361,83
4	realizzazione parapetti balcone in laterizio forato 12x25x30 cm (muroblocco)	mq	2,00	48,00	96,00
5	ripristini murari e finiture nelle parti demolite (intonaco, tinteggiatura)	corpo	1,00	210,00	210,00
6	intonaco premiscelato per esterni (parapetti laterali)	mq	4,00	24,00	96,00
7	smontaggio infisso interno 70x210 e smuraggio controccassa	cad	1,00	40,00	40,00
8	smontaggio infisso esterno e sportelloni 130x142 e smuraggio controccassa	cad	2,00	60,00	120,00
9	demolizione muratura interna bagno (spessore 10 cm, larghezza 15 cm)	corpo	1,00	120,00	120,00
10	fornitura e posa controccassa porta interna	cad	1,00	60,00	60,00
11	demolizione muratura esterna (spessore 32 cm, larghezza 32 cm) e predisposizione per posa	corpo	1,00	240,00	240,00
12	fornitura e posa porta interna 80x210	cad	1,00	280,00	280,00
13	fornitura e posa finestra alluminio e vetro 152x142 tipo monoblocco con sportellone ad alette	cad	1,00	1.295,00	1.295,00
14	ripristini finiture interne ed esterne (intonaci, tinteggiatura)	corpo	1,00	180,00	180,00
15	opere edili accessorie e adattamenti in corso d'opera	corpo	1,00	300,00	300,00
16	dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti tecnici edili	corpo	1,00	2.000,00	2.000,00
17	sanzione ex art. 16 L.R. 23/1985	€	1,00	500,00	500,00
18	oneri tecnici professionista pratiche SUAPE (Accertamento di conformità e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	5.200,00	5.200,00
19	diritti di segreteria e di istruttoria per Accertamento di conformità	€	1,00	116,00	116,00
20	diritti di segreteria e di istruttoria per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	68,00	68,00
21	pratica Docfa per accatastamento (compresa quota 1/6 per elaborato planimetrico)	€	1,00	532,90	532,90
22	oneri tecnici professionista per collaudo statico (da depositare su portale SUAPE) in quota 1/6	€	0,167	4.368,00	728,00
23	predisposizione A.P.E.	€	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					13.277,64

In **All. 9.1** le **planimetrie** dell'Immobile n. 1 delle *Opere in accertamento – Demolizioni/Ricostruzioni* e dello *Stato Regolarizzato*, che verrà considerato per la stima del valore commerciale.

Oltre ai costi per regolarizzare l'immobile, si dovrà tenere conto degli **ulteriori costi relativi alla regolarizzazione delle parti comuni di cui al paragrafo 6.3.8.**

*

6.3.4 Immobile n. 2 – appartamento al piano terra – sub 2

Come risulta dalla sovrapposizione dello stato attuale con lo stato assentito (**All. 6.4**), risultano le seguenti **difformità/variazioni rispetto al progetto approvato**:

- a) la forma dell'immobile è diversa e risulta una consistenza lorda maggiore in quanto la *cucina* è di larghezza maggiore a svantaggio del vano *camera 3* dell'adiacente immobile; in pratica l'Immobile n. 2 è stato fuso con una parte di superficie dell'immobile adiacente;
- b) è stata realizzata una diversa partizione interna;
- c) non è stato realizzato il balcone sull'area cortilizia con accesso dal civico n. 26;
- d) il balcone realizzato sul prospetto Nord Ovest – lato area cortilizia occupata, ha uno sviluppo maggiore e si estende fino al muro di confine con il mappale 1751;
- e) è stata annessa al balcone, quale area esterna, parte dell'area cortilizia comune (NB – attualmente coperta), realizzando anche una muratura di recinzione con una porta metallica;
- f) nel *soggiorno* – prospetto Sud Ovest area cortilizia comune, è stata realizzata una finestra invece che una portafinestra.

Le variazioni di cui sopra sono qualificabili come realizzate in parziale difformità rispetto alla Licenza di Costruzione n. 179/1974 ovvero rispetto al progetto approvato in data 13.02.1974.

Per regolarizzare l'immobile si può inoltrare una pratica SUAPE di **Accertamento di conformità** tipologia 357.a dell'*Allegato B* alla Delibera Giunta Regione Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019 ed addivenire all'emissione di un *Permesso di costruire in sanatoria*, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni, ex art. 16 – L.R. n. 23/1985.

Tale procedura è possibile in quanto le variazioni apportate e le difformità riscontrate sono conformi agli strumenti urbanistici operanti al momento della loro realizzazione ed anche al momento della presentazione della domanda.

I commi 2bis e 3bis dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985 consentono, inoltre, di accompagnare la domanda con il *progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità*. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per

l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità.

Al riguardo si fa presente che il balcone realizzato sul prospetto Nord Ovest non può essere salvaguardato nella consistenza attuale, poiché la parte in esubero rispetto al progetto approvato occupa parte dell'area comune e, pertanto, le parti eccedenti sono da ritenersi *elementi incongrui* e se ne deve prevedere la demolizione.

Stesso dicasi per la parte di area cortilizia comune che non può costituire pertinenza dell'immobile ed è necessario demolire le murature di recinzione.

Inoltre, con riferimento all'agibilità, nei vani *soggiorno, camera 1 e camera 2* non sono rispettati i parametri aeroilluminanti prescritti dall'art. 5 del D.M. Sanità 05.07.1975 (NB – richiamato anche nel R.E. ma non efficace al momento del rilascio del titolo edilizio), pari all'8% della superficie netta del vano.

In particolare:

- nel *soggiorno* l'infisso ha una superficie di 1,76 mq laddove occorre una superficie di 1,88 mq;
- nella *camera 1* l'infisso ha una superficie di 1,76 mq laddove occorre una superficie di 2,52 mq;
- nella *camera 2* l'infisso ha una superficie di 1,78 mq laddove occorre una superficie di 2,12 mq;

È dunque necessario procedere alla rimozione degli infissi ed alla fornitura e montaggio di altri infissi di dimensioni sufficienti (NB – salvaguardando le altezze per motivi strutturali), pari a: $1,35 \times 1,40 = 1,89$ mq nel *soggiorno*, $1,80 \times 1,40 = 2,52$ mq nella *camera 1* e $1,52 \times 1,40 = 2,13$ mq nella *camera 2*, comprese le opere murarie e accessorie.

Ancora, la porta del *bagno* ha una larghezza (70 cm) non rispettosa del minimo richiesto dalla L.13/1989, pari a 80 cm. È dunque necessario procedere alla rimozione dell'infisso interno ed alla fornitura e montaggio di altro infisso interno di dimensioni sufficienti pari a 80×210 cm, comprese le opere murarie e accessorie.

Tali opere si ritengono qualificabili come necessarie per ricondurre l'unità immobiliare alle normative efficaci al momento dell'inoltro della domanda.

Il comma 4 dell'art. 16 prevede, infine, che *Il rilascio della concessione permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e*

integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

In allegato **AII. 9.2** l'elaborazione grafica delle opere in **Accertamento di conformità – Demolizioni/Ricostruzioni** e lo **Stato Regolarizzato** dell'unità immobiliare.

Una volta ottenuto il **Permesso di costruire in sanatoria** sarà necessario procedere alla predisposizione di un'ulteriore pratica SUAPE per la **Dichiarazione di Agibilità**, tipologia 359a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni.

Per tale pratica sarà necessario acquisire:

- le **Dichiarazioni di conformità / rispondenza** ai sensi del D.M. 37/2008 per gli impianti tecnici edili (idrico, elettrico, riscaldamento, citofonico, televisivo), da predisporli tramite installatori qualificati;
- l'accatastamento, da predisporli tramite tecnico abilitato;
- il collaudo statico delle strutture del maggiore fabbricato da parte di tecnico abilitato (NB – che verrà considerato proquota con le altre cinque unità immobiliari);
- l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) da predisporli tramite tecnico abilitato.

Di seguito la stima dei costi correlati alle pratiche SUAPE (NB - da inoltrarsi sul portale specifico attraverso procuratore abilitato che può anche essere il tecnico progettista), ovvero: gli interventi materiali, gli oneri tecnici, gli oneri amministrativi e le sanzioni:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	200,00	200,00
2	demolizione parapetti spessore 16 cm (parti di balcone in esubero)	mq	1,83	32,00	58,56
3	demolizione muratura in blocchetti spessore 20 cm	mq	20,72	35,00	725,20
4	rimozione pannelli in lamiera grecata zincata con telaio in profilati ferro	mq	9,43	15,00	141,38
5	demolizione solaio spessore 20 cm (parti di balcone in esubero e parte rialzata cortile)	mq	12,39	56,00	693,84
6	realizzazione parapetti balcone in laterizio forato 12x25x30 cm (muroblocco)	mq	1,00	48,00	48,00
7	ripristini murari e finiture nelle parti demolite (intonaco, tinteggiatura, massetto)	corpo	1,00	350,00	350,00
8	intonaco premiscelato per esterni (parapetti laterali)	mq	2,00	24,00	48,00
9	smontaggio infisso interno 70x210 e smuraggio controccassa	cad	1,00	40,00	40,00
10	smontaggio infissi esterni, cassonetti, avvolgibili e smuraggio controccasse (126x140,126x140,127x140)	cad	3,00	105,00	315,00
11	rimozione davanzali, spallette, voltine di tre finestre (126x140,126x140,127x140)	cad	3,00	35,00	105,00
12	demolizione muratura interna bagno (spessore 10 cm, larghezza 15 cm)	corpo	1,00	120,00	120,00
13	fornitura e posa controccassa porta interna	cad	1,00	60,00	60,00
14	demolizione muratura esterna (sp. 32 cm, largh. totale 107) e predisposizione per posa infissi	corpo	1,00	450,00	450,00
15	fornitura e posa porta interna 80x210	cad	1,00	280,00	280,00
16	fornitura e posa davanzali, spallette, voltine finestre, in pietra naturale (135x140,180x140,152x140)	corpo	1,00	730,00	730,00
17	fornitura e posa controccassa finestre (135x140,180x140,152x140)	cad	3,00	95,00	285,00
18	fornitura e posa finestra legno e vetro (135x140,180x140,152x140) a due ante	mq	6,54	400,00	2.615,20
19	fornitura e posa cassonetti in legno e avvolgibili in pvc (135x140,180x140,152x140)	cad	3,00	310,00	930,00
20	ripristini finiture interne ed esterne (intonaci, tinteggiatura)	corpo	1,00	450,00	450,00

21	opere edili accessorie e adattamenti in corso d'opera	corpo	1,00	350,00	350,00
22	dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti tecnici edili	corpo	1,00	1.750,00	1.750,00
23	sanzione ex art. 16 L.R. 23/1985	€	1,00	500,00	500,00
24	oneri tecnici professionista pratiche SUAPE (Accertamento di conformità e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	5.200,00	5.200,00
25	diritti di segreteria e di istruttoria per Accertamento di conformità	€	1,00	116,00	116,00
26	diritti di segreteria e di istruttoria per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	68,00	68,00
27	pratica Docfa per accatastamento (compresa quota 1/6 per elaborato planimetrico)	€	1,00	532,90	532,90
28	oneri tecnici professionista per collaudo statico (da depositare su portale SUAPE) in quota 1/6	€	0,167	4.368,00	728,00
29	predisposizione A.P.E.	€	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					18.190,07

In **All. 9.2** le **planimetrie** dell'Immobile n. 2 delle *Opere in accertamento – Demolizioni/Ricostruzioni* e dello *Stato Regularizzato*, che verrà considerato per la stima del valore commerciale.

Oltre ai costi per regolarizzare l'immobile, si dovrà tenere conto degli **ulteriori costi relativi alla regolarizzazione delle parti comuni di cui al paragrafo 6.3.8.**

*

6.3.5 Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3

Come risulta dalla sovrapposizione dello stato attuale con lo stato assentito (**All. 6.5**), risultano le seguenti **difformità/variazioni rispetto al progetto approvato**:

- a) è stata realizzata una diversa partizione interna;
- b) il *balcone 2* realizzato sul prospetto Sud Ovest – lato via Piras, ha uno sviluppo maggiore e si estende sull'intero prospetto;
- c) nel *balcone 1* è stata realizzata una veranda con struttura in alluminio e vetro che, oltre a costituire un volume abusivo, priva dell'aeroilluminazione la *cucina*.

Le variazioni di cui sopra sono qualificabili come realizzate in parziale difformità rispetto alla Licenza di Costruzione n. 179/1974 ovvero rispetto al progetto approvato in data 13.02.1974.

Per regolarizzare l'immobile limitatamente alle difformità di cui ai punti a) e b) si può inoltrare una pratica SUAPE di **Accertamento di conformità** tipologia 357.a dell'*Allegato B* alla Delibera Giunta Regione Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019 ed addivenire all'emissione di un *Permesso di costruire in sanatoria*, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni, ex art. 16 – L.R. n. 23/1985.

Tale procedura è possibile in quanto le variazioni a) e b) apportate e le difformità riscontrate sono conformi agli strumenti urbanistici operanti al momento della loro realizzazione ed anche al momento della presentazione della domanda.

I commi 2bis e 3bis dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985 consentono, inoltre, di accompagnare la domanda con il *progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità*. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per

l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità.

Al riguardo si fa presente che la **veranda** realizzata nel *balcone 1* di cui al punto c), deve essere **rimossa** in quanto non conforme agli strumenti urbanistici e, pertanto, è da qualificarsi come *elemento incongruo*.

Ancora, la porta del *bagno* ha una larghezza (70 cm) non rispettosa del minimo richiesto dalla L.13/1989, pari a 80 cm. È dunque necessario procedere alla rimozione dell'infisso interno ed alla fornitura e montaggio di altro infisso interno di dimensioni sufficienti (pari a 80x210 cm), comprese le opere murarie e accessorie.

Tali opere si ritengono qualificabili come necessarie per ricondurre l'unità immobiliare alle normative efficaci al momento dell'inoltro della domanda.

Il comma 4 dell'art. 16 prevede, infine, che *Il rilascio della concessione permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.* In allegato **AII. 9.3** l'elaborazione grafica delle opere in *Accertamento di conformità – Demolizioni/Ricostruzioni* e lo *Stato Regularizzato* dell'unità immobiliare.

Una volta ottenuto il *Permesso di costruire in sanatoria* sarà necessario procedere alla predisposizione di un'ulteriore pratica SUAPE per la **Dichiarazione di Agibilità**, tipologia 359a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni.

Per tale pratica sarà necessario acquisire:

- le *Dichiarazioni di conformità / rispondenza* ai sensi del D.M. 37/2008 per gli impianti tecnici edili (idrico, elettrico, televisivo, citofonico), da predisporli tramite installatori qualificati;
- l'accatastamento, da predisporli tramite tecnico abilitato;
- il collaudo statico delle strutture del maggiore fabbricato da parte di tecnico abilitato (NB – che verrà considerato proquota con le altre cinque unità immobiliari);
- l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) da predisporli tramite tecnico abilitato.

Di seguito la stima dei costi correlati alle pratiche SUAPE (NB - da inoltrarsi sul portale specifico attraverso procuratore abilitato che può anche essere il tecnico progettista), ovvero: gli interventi materiali, gli oneri tecnici, gli oneri amministrativi e le sanzioni:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	200,00	200,00
2	smontaggio veranda in alluminio e vetro e sistemazioni finiture murarie	corpo	1,00	600,00	600,00
3	smontaggio infisso interno 70x210 e smuraggio controcassa	cad	1,00	40,00	40,00
4	demolizione muratura interna bagno (spessore 10 cm, larghezza 15 cm)	corpo	1,00	120,00	120,00
5	fornitura e posa controcassa porta interna	cad	1,00	60,00	60,00
6	fornitura e posa porta interna 80x210	cad	1,00	280,00	280,00
7	opere edili accessorie e adattamenti in corso d'opera	corpo	1,00	60,00	60,00
8	dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti tecnici edili	corpo	1,00	1.750,00	1.750,00
9	sanzione ex art. 16 L.R. 23/1985 (vedi All. 9.3 importo < € 500,00)	€	1,00	500,00	500,00
10	oneri tecnici professionista pratiche SUAPE (Accertamento di conformità e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	5.200,00	5.200,00
11	diritti di segreteria e di istruttoria per Accertamento di conformità	€	1,00	116,00	116,00
12	diritti di segreteria e di istruttoria per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	68,00	68,00
13	pratica Docfa per accatastamento (compresa quota 1/6 per elaborato planimetrico)	€	1,00	532,90	532,90
14	oneri tecnici professionista per collaudo statico (da depositare su portale SUAPE) in quota 1/6	€	0,167	4.368,00	728,00
15	predisposizione A.P.E.	€	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					10.554,90

In **All. 9.3** le **planimetrie** dell'immobile n. 3 delle *Opere in accertamento – Demolizioni/Ricostruzioni* e dello *Stato Regularizzato* che verrà considerato per la stima del valore commerciale e il calcolo del costo di costruzione e del relativo contributo.

Oltre ai costi per regolarizzare l'immobile, si dovrà tenere conto degli **ulteriori costi relativi alla regolarizzazione delle parti comuni** di cui al paragrafo 6.3.8.

*

6.3.6 Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4

Come risulta dalla sovrapposizione dello stato attuale con lo stato assentito (**All. 6.6**), risultano le seguenti **difformità/variazioni rispetto al progetto approvato**:

- a) è stata realizzata una diversa partizione interna;
- b) nel *balcone 1* è stata realizzata una struttura in alluminio e vetro che costituisce un volume abusivo ed elimina l'aeroilluminazione del *bagno*.

Le variazioni sono qualificabili come realizzate in parziale difformità rispetto alla Licenza di Costruzione n. 179/1974 ovvero rispetto al progetto approvato in data 13.02.1974.

Per regolarizzare l'immobile limitatamente alla difformità di cui al punto a) si può inoltrare una pratica SUAPE di **Accertamento di conformità** tipologia 357.a dell'*Allegato B* alla Delibera Giunta Regione Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019 ed

addivenire all'emissione di un *Permesso di costruire in sanatoria*, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni, ex art. 16 – L.R. n. 23/1985.

Tale procedura è possibile in quanto la variazione apportata è conforme agli strumenti urbanistici operanti al momento della sua realizzazione ed anche al momento della presentazione della domanda.

I commi 2bis e 3bis dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985 consentono, inoltre, di accompagnare la domanda con il *progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità*. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per *l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità*.

Al riguardo si fa presente che la **veranda** realizzata nel *balcone 1* deve essere **rimossa** in quanto non conforme agli strumenti urbanistici e, pertanto, è da qualificarsi come *elemento incongruo*.

Ancora, la porta del *bagno* ha una larghezza (70 cm) non rispettosa del minimo richiesto dalla L.13/1989, pari a 80 cm. È dunque necessario procedere alla rimozione dell'infisso interno ed alla fornitura e montaggio di altro infisso interno di dimensioni sufficienti (pari a 80x210 cm), comprese le opere murarie e accessorie.

Inoltre, con riferimento all'agibilità, nei vani *camera 1* e *camera 2* non sono rispettati i parametri aeroilluminanti prescritti dall'art. 5 del D.M. Sanità 05.07.1975 (NB – richiamato anche nel R.E. ma non efficace al momento del rilascio del titolo edilizio), pari all'8% della superficie netta del vano.

In particolare:

- nella *camera 1* l'infisso ha una superficie di 1,75 mq laddove occorre una superficie di 2,02 mq;
- nella *camera 2* l'infisso ha una superficie di 1,75 mq laddove occorre una superficie di 2,14 mq;

È dunque necessario procedere alla rimozione degli infissi ed alla fornitura e montaggio di altri infissi di dimensioni sufficienti (NB – salvaguardando le altezze per motivi strutturali), pari a: $1,45 \times 1,40 = 2,03$ mq nella *camera 1* e $1,54 \times 1,40 = 2,16$ mq nella *camera 2*, comprese le opere murarie e accessorie.

Tali opere si ritengono qualificabili come necessarie per ricondurre l'unità immobiliare alle normative efficaci al momento dell'inoltro della domanda.

Il comma 4 dell'art. 16 prevede, infine, che *Il rilascio della concessione permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in*

caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

In allegato **AII. 9.4** l'elaborazione grafica delle opere in *Accertamento di conformità – Demolizioni/Ricostruzioni* e lo *Stato Regularizzato* dell'unità immobiliare.

Una volta ottenuto il *Permesso di costruire in sanatoria* sarà necessario procedere alla predisposizione di un'ulteriore pratica SUAPE per la **Dichiarazione di Agibilità**, tipologia 359a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni.

Per tale pratica sarà necessario acquisire:

- le *Dichiarazioni di conformità / rispondenza* ai sensi del D.M. 37/2008 per gli impianti tecnici edili (idrico, elettrico, televisivo, citofonico), da predisporli tramite installatori qualificati;
- l'accatastamento, da predisporli tramite tecnico abilitato;
- il collaudo statico delle strutture del maggiore fabbricato da parte di tecnico abilitato (NB – che verrà considerato proquota con le altre cinque unità immobiliari);
- l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) da predisporli tramite tecnico abilitato.

Di seguito la stima dei costi correlati alle pratiche SUAPE (NB - da inoltrarsi sul portale specifico attraverso procuratore abilitato che può anche essere il tecnico progettista), ovvero: gli interventi materiali, gli oneri tecnici, gli oneri amministrativi e le sanzioni:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	200,00	200,00
2	smontaggio veranda in alluminio e vetro e sistemazioni finiture murarie	corpo	1,00	280,00	280,00
3	smontaggio infisso interno 70x210 e smuraggio controccassa	cad	1,00	40,00	40,00
4	smontaggio infissi esterni, cassonetti, avvolgibili e smuraggio controccasse (125x140,125x140)	cad	2,00	105,00	210,00
5	rimozione davanzali, spallette, voltine di due finestre (125x140,125x140)	cad	2,00	35,00	70,00
6	demolizione muratura interna bagno (spessore 10 cm, larghezza 15 cm)	corpo	1,00	120,00	120,00
7	fornitura e posa controccassa porta interna	cad	1,00	60,00	60,00
8	demolizione muratura esterna (sp. 32 cm, largh. totale 69) e predisposizione per posa infissi	corpo	1,00	300,00	300,00
9	fornitura e posa porta interna 80x210	cad	1,00	280,00	280,00
10	fornitura e posa davanzali, spallette, voltine finestre, in pietra naturale (145x140,154x140)	corpo	1,00	490,00	490,00
11	fornitura e posa controccassa finestre (145x140,154x140)	cad	2,00	95,00	190,00
12	fornitura e posa finestra legno e vetro (145x140,154x140) a due ante	mq	4,19	400,00	1.674,40
13	fornitura e posa cassonetti in legno e avvolgibili in pvc (145x140,154x140)	cad	2,00	105,00	210,00
14	ripristini finiture interne ed esterne (intonaci, tinteggiatura)	corpo	1,00	300,00	300,00
15	opere edili accessorie e adattamenti in corso d'opera	corpo	1,00	350,00	350,00
16	dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti tecnici edili	corpo	1,00	1.750,00	1.750,00
17	sanzione ex art. 16 L.R. 23/1985	€	1,00	500,00	500,00
18	oneri tecnici professionista pratiche SUAPE (Accertamento di conformità e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	5.200,00	5.200,00

19	diritti di segreteria e di istruttoria per Accertamento di conformità	€	1,00	116,00	116,00
20	diritti di segreteria e di istruttoria per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	68,00	68,00
21	pratica Docfa per accatastamento (compresa quota 1/6 per elaborato planimetrico)	€	1,00	532,90	532,90
22	oneri tecnici professionista per collaudo statico (da depositare su portale SUAPE) in quota 1/6	€	0,167	4.368,00	728,00
23	predisposizione A.P.E.	€	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					13.969,30

In **All. 9.4** le **planimetrie** dell'Immobile n. 4 delle *Opere in accertamento – Demolizioni/Ricostruzioni* e dello *Stato Regolarizzato* che verrà considerato per la stima del valore commerciale.

Oltre ai costi per regolarizzare l'immobile, si dovrà tenere conto degli **ulteriori costi relativi alla regolarizzazione delle parti comuni di cui al paragrafo 6.3.8.**

*

6.3.7 Verifica della liceità edilizia della parte di palazzina riferibile all'istanza di concessione in sanatoria del 30.12.1986 (livello di piano "secondo") – Immobili n. 5 e n. 6 – appartamenti piano secondo – sub. 5 e sub. 6

I due immobili sono stati realizzati in regime di abuso edilizio per il quale, come visto, è stata presentata istanza di concessione in sanatoria nel 1986, tutt'ora giacente.

Pertanto, per valutare il loro stato di liceità edilizia è necessario valutare lo stato della domanda, cioè la completezza delle documentazioni prodotte e le conseguenti attività tecniche da attuare per addivenire al rilascio della concessione in sanatoria, oltre all'importo degli oneri economici ad essa correlati.

Esaminando l'istanza di concessione in sanatoria del dicembre 1986, premesso che alla stessa non sono allegati elaborati grafici, nella relazione dell'ing. SCHIRRU viene indicato un volume complessivo della palazzina di 1.888,90 mc.

Il volume urbanistico complessivo attuale della palazzina, determinato dallo scrivente secondo il Decreto "Floris", è pari a 1.953,50 mc e, pertanto, risulta una differenza di 64,60 mc rispetto alle indicazioni dell'ing. SCHIRRU che, però, non sono supportate da un calcolo analitico e da elaborati grafici e, pertanto, non sono verificabili. Così come non sono supportate da elaborati grafici le consistenze delle unità immobiliari oggetto dell'abuso da egli citate nella relazione.

Nella relazione dell'ing. SCHIRRU, poi, si rileva un **errore di estrema rilevanza**: viene citato quale oggetto della sanatoria **anche l'appartamento al piano primo lato via Piras**, corrispondente all'**Immobile n. 3 – subalterno 3** che, però, **era già previsto**

nel progetto approvato e, pertanto, è assolutamente legittimo e da non considerare parte dell'abuso.

Quindi, per addivenire al rilascio della Concessione in sanatoria si deve considerare **abusivo il solo piano secondo**, costituito dagli Immobili n. 5 e n. 6.

Per definire i termini tecnici e gli oneri della definizione dell'istanza in sanatoria, come già detto, è stato contattato l'Ufficio tecnico del Comune di Assemini. Ciò in quanto, come vedremo, le valutazioni tecniche e il calcolo degli oneri sono soggetti a valutazioni soggettive degli uffici tecnici comunali e l'applicazione di importi e coefficienti che debbono essere pubblicati dai Comuni nei propri siti internet ma che, nel caso in esame, in parte non lo sono. Al riguardo, in data 19.01.2024 alle ore 12:26, è stato contattato telefonicamente il Comune suddetto, nella persona del responsabile qualificatosi come Geom. BARLETTA, al quale è stata rivolta un'esplicita richiesta di incontro per valutare le metodologie di calcolo per la definizione degli oneri relativi all'istanza di concessione in sanatoria giacente anche in riferimento alle diverse interpretazioni, oggetto di vasta giurisprudenza non concorde. Alla richiesta dello scrivente, che si è qualificato come da incarico ricevuto, il Geom. BARLETTA ha comunicato testualmente "*non posso riceverla*", motivando tale impossibilità con carenza di personale e sostenendo che le valutazioni dovevano essere fatte dal sottoscritto senza possibilità di interlocuzione con gli uffici comunali. La telefonata è stata udita nella sua interezza e continuità dall'arch. Salvatore ERBI', residente in -

Impossibilitato ad un'interlocuzione con il Comune (NB – che si ritiene abbia disatteso l'obbligo di legge di ricezione degli utenti in violazione degli obblighi derivanti dalla natura consultiva degli uffici pubblici), lo scrivente ha dunque adottato i parametri tecnici ed economici secondo la propria esperienza professionale, nel rispetto delle norme di settore e di quanto formalmente acquisibile dal sito internet del Comune di Assemini. Si ritiene di dover segnalare che è però possibile che, **al momento della reale definizione dell'istanza di concessione in sanatoria, il Comune possa adottare valutazioni differenti**. Si segnala tale criticità.

Per **definire l'istanza** occorrerà produrre una serie di elaborati progettuali rappresentanti la palazzina nello stato attuale e quella dello stato assentito, comprendenti: Estratto del PUC, Aerofotogrammetrico, Planimetria del lotto, Estratto di mappa catastale, Piante, Prospetti, Sezioni, comparazioni stato assentito/stato in sanatoria. Sarà poi necessario produrre:

- relazione tecnica che descriva l'abuso e ne illustri le consistenze planivolumetriche anche ai fini del calcolo delle sanzioni (oblazione) e degli oneri di urbanizzazione nonché del contributo sul costo di costruzione;

- calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo al costo di costruzione;
- accatastamenti delle due unità immobiliari compreso elaborato planimetrico;
- perizia di idoneità statica (NB – preceduta dal **collaudo** delle strutture in conglomerato cementizio armato i cui costi saranno da sostenere unitamente agli altri proprietari delle quattro unità immobiliari preesistenti all'abuso);
- documentazione fotografica;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà contenente l'indicazione della data di realizzazione dell'abuso;
- attestati di versamento dell'oblazione;
- quant'altro eventualmente richiesto dal Comune di Assemini previo contatto con gli uffici preposti.

Quanto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, occorrerà attendere che il comune approvi o meno il calcolo proposto e, in caso negativo, sarà il Comune stesso a comunicare l'importo eventualmente diverso.

Di seguito il calcolo del costo complessivo per addivenire al rilascio della Concessione in sanatoria, comprensivo degli oneri tecnici relativi a tutte le elaborazioni progettuali necessarie, alle perizie di idoneità statica ed in generale a qualsiasi attività di natura tecnica necessaria (vedasi anche gli allegati **All. 1.8, All. 9.5, All. 9.6, All. 9.7, All. 9.8**).

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	oblazione	€	1,00	9.660,15	9.660,15
2	contributo costo di costruzione	€	1,00	4.814,48	4.814,48
3	oneri di urbanizzazione	€	1,00	4.243,57	4.243,57
4	oneri tecnici professionista per definizione di pratica Condono edilizio	€	1,00	6.240,00	6.240,00
5	diritti di segreteria e di istruttoria per Condono	€	1,00	116,00	116,00
6	compensi professionali per interlocuzioni con il Comune di Assemini	€	1,00	2.495,82	2.495,82
totale IVA esclusa					27.570,02

Tale costo è da dividere in quota parte tra i due Immobili n. 5 e n. 6 e, per fare ciò, si è proceduto in misura proporzionale alle rispettive superfici commerciali (vedi capitolo 7).

Ne deriva quindi la seguente ripartizione dei **costi per la definizione della pratica di Concessione in sanatoria**:

Immobile n. 5	= € 25.570,02 x 50,52%	€ 12.917,97
Immobile n. 6	= € 25.570,02 x 49,48%	€ 12.652,05

*

Una volta rilasciata la concessione in sanatoria sarà necessario procedere, **per ciascun immobile**, alla predisposizione di una pratica SUAPE per la **Dichiarazione di Agibilità**, tipologia 359a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni.

Per tale pratica sarà necessario acquisire:

- le *Dichiarazioni di conformità / rispondenza* ai sensi del D.M. 37/2008 per gli impianti tecnici edili (idrico, elettrico, termocondizionamento, riscaldamento, gas, televisivo, citofonico), da predisporli tramite installatori qualificati;
- il collaudo statico delle strutture del maggiore fabbricato da parte di tecnico abilitato (NB – che verrà considerato proquota con le altre cinque unità immobiliari);
- l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) da predisporli tramite tecnico abilitato.

Però, gli immobili presentano delle **non conformità** relativamente ai rapporti aeroilluminanti in alcuni vani ed alla presenza di una porta di larghezza non conforme.

In particolare:

Immobile n. 5 – sub 5

- la porta del *bagno* ha una larghezza (70 cm) non rispettosa del minimo richiesto dalla L.13/1989, pari a 80 cm. È dunque necessario procedere alla rimozione dell'infixo interno ed alla fornitura e montaggio di altro infisso interno di dimensioni sufficienti pari a 80x210 cm, comprese le opere murarie e accessorie;
- nel vano *camera 1* non è rispettato il parametro aeroilluminante prescritto dall'art. 5 del D.M. Sanità 05.07.1975 (NB – richiamato anche nel R.E.), pari all'8% della superficie netta del vano; l'infixo ha una superficie di 2,63 mq laddove occorre una superficie di 2,74 mq; è dunque necessario procedere alla rimozione dell'infixo ed alla fornitura e montaggio di altro infisso di dimensioni sufficienti (NB – salvaguardando le altezze per motivi strutturali), pari a: $1,30 \times 2,12 = 2,76$ mq, comprese le opere murarie e accessorie.

Immobile n. 6 – sub 6

- la porta del *bagno* ha una larghezza (70 cm) non rispettosa del minimo richiesto dalla L.13/1989, pari a 80 cm. È dunque necessario procedere alla rimozione dell'infixo interno ed alla fornitura e montaggio di altro infisso interno di dimensioni sufficienti pari a 80x210 cm, comprese le opere murarie e accessorie;
- nei vani *camera 1* e *camera 2* non sono rispettati i parametri aeroilluminanti prescritti dall'art. 5 del D.M. Sanità 05.07.1975 (NB – richiamato anche nel R.E.), pari all'8% della superficie netta del vano; gli infissi hanno una superficie di 1,68 mq – *camera 1* e di 1,46 mq – *camera 2* laddove occorrono superfici di 2,58 mq – *camera 1* e di 2,04 mq – *camera 2*; è dunque necessario procedere alla rimozione degli infissi ed alla fornitura e montaggio di altri infissi di

dimensioni sufficienti (NB – salvaguardando le altezze per motivi strutturali), pari a: $2,19 \times 1,18 = 2,58$ mq - camera 1 e $1,73 \times 1,18 = 2,04$ mq - camera 2 comprese le opere murarie e accessorie.

In entrambi i casi, per realizzare tali opere è necessario inoltrare una pratica SUAPE di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA - **Interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio** tipologia 351.j dell'*Allegato B* alla Delibera Giunta Regione Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019, con autocertificazione asseverata a 0 giorni. Tale pratica ed i lavori dovranno **precedere** l'inoltro della pratica di *Dichiarazione di agibilità*.

Di seguito la **stima dei costi** correlati alle pratiche SUAPE (CILA e Agibilità) da inoltrarsi sul portale specifico attraverso procuratore abilitato che può anche essere il tecnico progettista), ovvero: gli interventi materiali, gli oneri tecnici, gli oneri amministrativi, il tutto distinto per unità Immobiliare:

IMMOBILE N. 5 - Subalterno 5

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	200,00	200,00
2	smontaggio infisso interno 70x210 e smuraggio controccassa	cad	1,00	40,00	40,00
3	smontaggio infissi esterni, cassonetti, avvolgibili e smuraggio controccasse (124x212)	cad	1,00	110,00	110,00
4	rimozione soglia, spallette, voltine di portafinestra (124x212)	cad	1,00	45,00	45,00
5	demolizione muratura interna bagno (spessore 10 cm, larghezza 15 cm)	corpo	1,00	120,00	120,00
6	fornitura e posa controccassa porta interna	cad	1,00	60,00	60,00
7	demolizione muratura esterna (sp. 32 cm, largh. totale 11) e predisposizione per posa infissi	corpo	1,00	125,00	125,00
8	fornitura e posa porta interna 80x210	cad	1,00	280,00	280,00
9	fornitura e posa soglia, spallette, voltine portafinestra, in pietra naturale (130x212)	corpo	1,00	290,00	290,00
10	fornitura e posa controccassa portafinestra (130x212)	cad	2,00	95,00	190,00
11	fornitura e posa portafinestra legno e vetro (130x212) a due ante	mq	2,76	400,00	1.102,40
12	fornitura e posa cassonetti in legno e avvolgibili in pvc (130x212)	cad	1,00	215,00	215,00
13	ripristini finiture interne ed esterne (intonaci, tinteggiatura)	corpo	1,00	180,00	180,00
14	opere edili accessorie e adattamenti in corso d'opera	corpo	1,00	200,00	200,00
15	dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti tecnici edili	corpo	1,00	1.750,00	1.750,00
16	oneri tecnici professionista pratiche SUAPE (CILA e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	2.912,00	2.912,00
17	diritti di segreteria e di istruttoria per CILA	€	1,00	93,00	93,00
18	pratica Docfa per accatastamento (compresa quota 1/6 per elaborato planimetrico)	€	1,00	532,90	532,90
19	diritti di segreteria e di istruttoria per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	68,00	68,00
20	oneri tecnici professionista per collaudo statico (da depositare su portale SUAPE) in quota 1/6	€	0,167	4.368,00	728,00
21	predisposizione A.P.E.	€	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					9.541,30

IMMOBILE N. 6 - Subalterno 6

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	200,00	200,00
2	smontaggio infisso interno 70x210 e smuraggio controccassa	cad	1,00	40,00	40,00
3	smontaggio infissi esterni, cassonetti, avvolgibili e smuraggio controccasse (124x118,124x118)	cad	2,00	105,00	210,00

Fallimento 99/2017 – Perizia n° 7 - fabbricato via Piras n. 26/28, Assemini (CA)

4	rimozione davanzali, spallette, voltine di tre finestre (124x118,124x118)	cad	2,00	35,00	70,00
5	demolizione muratura interna bagno (spessore 10 cm, larghezza 15 cm)	corpo	1,00	120,00	120,00
6	fornitura e posa controccassa porta interna	cad	1,00	60,00	60,00
7	demolizione muratura esterna (sp. 32 cm, largh. totale 159) e predisposizione per posa infissi	corpo	1,00	480,00	480,00
8	fornitura e posa porta interna 80x210	cad	1,00	280,00	280,00
9	fornitura e posa davanzali, spallette, voltine finestre, in pietra naturale (219x118,173x118)	corpo	1,00	490,00	490,00
10	fornitura e posa controccassa finestre (219x118,173x118)	cad	2,00	104,00	208,00
11	fornitura e posa finestra legno e vetro (219x118,173x118) a due ante	mq	4,63	400,00	1.850,24
12	fornitura e posa cassonetti in legno e avvolgibili in pvc (219x118,173x118)	cad	2,00	145,00	290,00
13	ripristini finiture interne ed esterne (intonaci, tinteggiatura)	corpo	1,00	300,00	300,00
14	opere edili accessorie e adattamenti in corso d'opera	corpo	1,00	350,00	350,00
15	dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti tecnici edili	corpo	1,00	1.750,00	1.750,00
16	oneri tecnici professionista pratiche SUAPE (CILA e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	2.912,00	2.912,00
17	diritti di segreteria e di istruttoria per CILA	€	1,00	93,00	93,00
18	pratica Docfa per accatastamento (compresa quota 1/6 per elaborato planimetrico)	€	1,00	532,90	532,90
19	diritti di segreteria e di istruttoria per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	68,00	68,00
20	oneri tecnici professionista per collaudo statico (da depositare su portale SUAPE) in quota 1/6	€	0,167	4.368,00	728,00
21	predisposizione A.P.E.	€	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					11.332,14

*

6.3.8 Area cortilizia e parti comuni - Parcheggi

Con riferimento alla dotazione di **parcheggi** il **Regolamento Edilizio** (artt. 37 e 38) prescrive che

- *Le aree a parcheggio e gli stalli devono essere reperiti all'interno del lotto di pertinenza sul quale insiste il fabbricato di cui costituiscono dotazione di standard (...)*
- *Nel caso di ampliamenti su edifici legittimi esistenti alla data di adozione del presente regolamento, alla porzione di fabbricato già realizzata si applicano i parametri di standard per aree a parcheggio e posti auto vigenti al momento della edificazione.*
- *I parcheggi (o spazi per parcheggi) sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli: sono comprensivi della viabilità interna, delle zone di manovra e di eventuali aiuole.*
- *In ogni zona omogenea, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.*
- *Per gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione, devono essere riservati posti auto in funzione della destinazione degli immobili in quantità non inferiore ai parametri minimi di seguito indicati. Du_A1. abitazioni: un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 60 mq di superficie utile;*
- *Ogni posto auto deve avere dimensioni minime 2,30 ml x 5,00 ml (D.M.del Ministero delle Infrastrutture 05.11.2001) calcolati al netto degli spazi di manovra.*

- *Nel caso di ampliamenti su edifici legittimi esistenti alla data di adozione del presente regolamento, alla porzione di fabbricato già realizzata si applicano i parametri di standard per posti auto vigenti al momento della edificazione qualora meno restrittivi del presente regolamento.*

All'epoca di realizzazione della palazzina era operante la L. n. 765 del 1967 (c.d. Legge *Ponte*) che disponeva, tra l'altro, la dotazione di parcheggi in misura di 1 mq per ogni 20 mc di volume costruito.

Di tale importante aspetto non v'è traccia nel progetto approvato nel febbraio del 1974 che, come visto, prevedeva solo due livelli di piano con quattro unità immobiliari (Immobili n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4).

Con esplicito riferimento ai **quattro appartamenti**, ovvero alla parte di fabbricato realizzata con titolo edilizio efficace, con i dati planivolumetrici rilevati all'attualità si ha la seguente situazione:

VA - volume urbanistico primi due livelli di piano	mc	1.350,72
Dotazione parcheggi minima ex L. 765/1967	mq/mc	20
Area parcheggi necessaria (1.350,72 / 20)	mq	67,54

Tale area parcheggi può essere considerata sufficiente e valida posto che i primi due livelli di piano della palazzina erano già stati realizzati alla data di entrata in vigore del *Regolamento Edilizio*.

Per le **altre due unità immobiliari** realizzate in regime di abuso edilizio, invece, stante la giacenza dell'istanza di condono da perfezionare sulla base delle prescrizioni urbanistiche vigenti all'attualità, si debbono applicare le prescrizioni del *Regolamento Edilizio* e ne deriva quanto di seguito esposto:

Immobile n. 5

Superficie netta	mq	83,55
Parcheggi necessari $83,55 / 60 = 1,3925$ algebricamente arrotondato a:	n	1
Superficie minima parcheggio (2,30x5,00) (escluso spazio di manovra)	mq	11,50
Spazio di manovra	mq	11,50
Area parcheggio necessaria per Immobile n. 5	mq	23,00

Immobile n. 6

Superficie netta	mq	83,60
Parcheggi necessari $83,60 / 60 = 1,3933$ algebricamente arrotondato a:	n	1
Superficie minima parcheggio (2,30x5,00) (escluso spazio di manovra)	mq	11,50
Spazio di manovra	mq	11,50
Area parcheggio necessaria per Immobile n. 6	mq	23,00

In definitiva, occorrono complessivamente **113,54 mq** ($67,54+23,00+23,00$) di **area parcheggio comprensiva degli spazi di manovra**.

Ipotizzando la regolarizzazione/sanatoria delle unità immobiliari al piano terra, ovvero riconducendo la consistenza dei balconi allo stato assentito, le due aree cortilizie avrebbero le seguenti superfici nette, ovvero escluse le recinzioni e lo spazio occupato dai balconi del piano terra:

Area cortilizia lato Sud Est (4,89x19,82)	mq	96,91
Area cortilizia lato Nord Ovest (4,92x19,82)-(5,24x1,16)-(5,57x1,16)	mq	84,97
Totale area libera	mq	181,88

Come si rileva, **l'area libera è maggiore di quella minima necessaria.**

Si fa presente che anche operando il calcolo delle aree parcheggi nella misura di uno stallo per abitazione con il minimo di un posto auto ogni 60 mq di superficie utile, ovvero applicando le prescrizioni di cui agli artt. 37 e 38 del *Regolamento Edilizio* anche alle quattro unità immobiliari preesistenti all'entrata in vigore del PUC, poiché tutti gli appartamenti hanno una superficie utile tale da determinare un rapporto (approssimato algebricamente alla prima cifra intera) sempre pari ad 1, l'area libera sarebbe sufficiente, infatti:

Area parcheggi minima compresa area di manovra, per abitazione	mq	23
Abitazioni	n	6
Totale area parcheggi necessaria	mq	138,00

minore di 181,88 mq.

In pratica occorre perimetrare con segnaletica orizzontale almeno tre stalli da 2,30x5,00 metri per ognuna della due aree cortilizie.

Sarà cura degli aggiudicatari perimetrare e dividere l'area in maniera tale da poter fruire dei parcheggi secondo quanto sopra illustrato.

Per poter realizzare l'area parcheggio è però necessario procedere alla **demolizione** della struttura di **copertura** realizzata nell'**area cortilizia lato Nord Ovest** che, oltre a **costituire un volume abusivo non sanabile**, impedisce la fruibilità della superficie quale area parcheggi.

Dovrà poi essere realizzata la muratura di recinzione sul lato Nord Ovest del lotto e, sul lato via Piras, si dovranno realizzare un accesso carrabile ed una recinzione similari a quelle esistenti nell'altra area cortilizia libera.

Di seguito il costo dei lavori necessari a carico **di tutte e sei le unità immobiliari**, comprensivi degli oneri tecnici per la necessaria pratica SUAPE (CILA con tipologia prevalente 351.m) - *lavori comprensivi di rimozione dell'amianto* di cui all'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni), degli oneri amministrativi e degli oneri tecnici per l'accatastamento delle due aree cortilizie quali "*aree comuni non censibili*":

Fallimento 99/2017 – Perizia n° 7 - fabbricato via Piras n. 26/28, Assemini (CA)

AREA CORTILIZIA Nord Ovest

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere e sgomberi	corpo	1,00	200,00	200,00
2	rimozione lastre in fibrocemento contenenti amianto ein vetroresina e conferimento in discarica	mq	101,00	30,00	3.030,00
3	smontaggio cancello carrabile in ferro e accatastamento	corpo	1,00	250,00	250,00
4	rimozione impianto elettrico	corpo	1,00	450,00	450,00
5	smontaggio struttura di sostegno in ferro profilato e travature reticolari e adeguamento statico	corpo	1,00	1.400,00	1.400,00
6	scavi e conglomerato cementizio per fondazioni murature di recinzione e sistemazione accesso	corpo	1,00	850,00	850,00
7	muratura di blocchetti 20x20x40 cm (recinzione lotto lato Nord Ovest e basamenti lato via Piras)	mq	42,76	48,00	2.052,48
8	inferriata in ferro lavorato h 100 cm (recinzione lato via Piras)	mq	2,52	185,00	466,20
9	cancello carrabile in ferro lavorato, a due ante, movimentazione manuale (2,50x2,00 m)	mq	5,00	260,00	1.300,00
10	intonaco per esterni finitura "spruzzato"	mq	85,52	24,00	2.052,48
11	tinteggiatura per esterni	mq	85,52	12,00	1.026,24
12	sistemazione massetto	corpo	1,00	300,00	300,00
13	imprevisti	corpo	1,00	649,60	649,60
14	oneri tecnici professionista pratica SUAPE (CILA) e Direzione lavori	€	1,00	2.912,00	2.912,00
15	diritti di segreteria e di istruttoria per CILA	€	1,00	93,00	93,00
16	pratica Docfa per accatastamento delle due aree cortilizie quali "aree comuni non censibili"	€	1,00	518,00	518,00
totale IVA esclusa					17.550,00
totale per unità immobiliare IVA esclusa				€	2.925,00

*

escludere diverse valutazioni da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Assemini, con eventuali costi per la regolarizzazione planivolumetrica della parte di fabbricato edificata in ragione della Licenza di Costruzione n. 179/1974, si applicherà cautelativamente una decurtazione percentuale sul valore commerciale anche relativa alle attività di interlocuzione con il Comune, peraltro dovute per legge vista la funzione consultiva degli uffici pubblici, che nel caso specifico è stata disattesa.

7.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di beni immobili in centro urbano di tipologia (abitazioni) ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduto 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**.

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 laddove necessari.

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

abitazioni (superficie lorda)	1,00
balconi (superficie netta)	0,25

Si precisa che le superfici degli immobili sono state considerate nel loro **stato regolarizzato/sanato** anche nei riguardi dell’*agibilità*.

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 2022/2023, 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 similari localizzati entro il raggio di 500 m da quelli oggetto di stima, relativi al lasso temporale gennaio 2021 / novembre 2023.

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

- la natura e la tipologia dell’immobile
- la superficie totale
- il numero, la distribuzione e la superficie dei vani
- il numero dei vani



- la tipologia architettonica e strutturale
- la qualità delle finiture edili
- la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti, anche nei riguardi della spesa energetica
- la dotazione di parcheggi
- la liceità edilizia e gli interventi da attuare per la sanatoria/regolarizzazione, tenuto conto delle tempistiche correlate e delle possibili differenti interpretazioni e valutazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (NB - eventualmente opponibili in via giudiziaria amministrativa)
- la conformità catastale
- l'attuale disponibilità dell'immobile (libero od occupato)
- il livello di piano
 - lo stato di conservazione e manutenzione
 - la localizzazione geografica dell'immobile
 - le caratteristiche e lo stato di conservazione del maggiore fabbricato
 - l'andamento delle quotazioni nel mercato nell'ultimo anno
 - lo scostamento delle quotazioni rispetto alla media
 - le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche primarie e secondarie della zona

*

7.2 SUPERFICI COMMERCIALI

Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 1

abitazione	91,93	x	1,00	mq	91,93
balconi	4,92	x	0,25	mq	1,23
superficie commerciale IMM 1				mq	93,16

Immobile n. 2 – appartamento piano terra – sub 2

abitazione	100,26	x	1,00	mq	100,26
balconi	5,25	x	0,25	mq	1,31
superficie commerciale IMM 2				mq	101,57

Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3

abitazione	96,42	x	1,00	mq	96,42
balconi	19,32	x	0,25	mq	4,83
superficie commerciale IMM 3				mq	101,25

Fallimento 99/2017 – Perizia n° 7 - fabbricato via Piras n. 26/28, Assemini (CA)

Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4

abitazione	95,57	x	1,00	mq	95,57
balconi	9,05	x	0,25	mq	2,26
superficie commerciale IMM 4				mq	97,83

Immobile n. 5 – appartamento piano secondo – sub 5

abitazione	96,11	x	1,00	mq	96,11
balconi	19,34	x	0,25	mq	4,84
superficie commerciale IMM 5				mq	100,95

Immobile n. 6 – appartamento piano secondo – sub 6

abitazione	96,60	x	1,00	mq	96,60
balconi	9,02	x	0,25	mq	2,26
superficie commerciale IMM 4				mq	98,86

*

7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARIOsservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 8.1) Zona periferia abitato*Abitazioni di tipo economico (I trimestre 2023) – in buono stato*

Valore minimo	€/mq	900,00
Valore massimo	€/mq	1.250,00

borsinoimmobiliare.it (All. 8.2) Zona Semiperiferia*Abitazioni civili – 2a Fascia*

Valore minimo	€/mq	726,00
Valore massimo	€/mq	1.041,00

Abitazioni civili – Fascia media

Valore minimo	€/mq	920,00
Valore massimo	€/mq	1.300,00

FIAIP (All. 8.3) Anno 2022/2023 Zona Semicentro*Abitazioni da ristrutturare*

Valore minimo	€/mq	770,00
Valore massimo	€/mq	1.155,00

Comparabili

Di seguito i dati relativi a **compravendite** di immobili ritenuti simili dallo scrivente per tipologia e posizione, estratti dal sito - (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 Coghe, atto novembre 2023 – cat. A2

133 mqc, € 170.000,00 €/mq 1.278,00

via Conte Cecconi, atto maggio 2023 – cat. A2

81,0 mqc, € 109.000,00 €/mq 1.345,00

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 completati, in regola quanto a liceità edilizia, conformità catastale e dotati di agibilità:

Vc Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 1	€/mq	997,00
Vc Immobile n. 2 – appartamento piano terra – sub 2	€/mq	1.098,00
Vc Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3	€/mq	1.048,00
Vc Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4	€/mq	1.020,00
Vc Immobile n. 7 – appartamento piano secondo – sub 5	€/mq	998,00
Vc Immobile n. 8 – appartamento piano secondo – sub 6	€/mq	990,00

*

7.4 DECURTAZIONI

I costi da sostenere per le attività da eseguire per regolarizzare gli immobili sotto il profilo della liceità edilizia, dell'agibilità, della dotazione di parcheggi e della conformità catastale, calcolati come sopra illustrato, verranno detratti dal valore commerciale finale dell'immobile.

*

7.5 STIMA

7.5.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra – sub 1

Valore immobile regolarizzato = mq 93,16 x €/mq 997,00	€	92.880,52
A detrarre costi regolarizzazione/agibilità	€	13.277,64
A detrarre costi sistemazione area cortilizia NW	€	2.925,00
Sommano	€	76.677,88
<u>Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda</u>	€	<u>76.700,00</u>

7.5.2 Immobile n. 2 – appartamento piano terra – sub 2

Valore immobile regolarizzato = mq 101,57 x €/mq 1.098,00	€	111.523,86
A detrarre costi regolarizzazione/agibilità	€	18.190,07
A detrarre costi sistemazione area cortilizia NW	€	2.925,00
Sommano	€	90.408,79
Valore commerciale Immobile n° 2 in cifra tonda	€	90.400,00

7.5.3 Immobile n. 3 – appartamento piano primo – sub 3

Valore immobile regolarizzato = mq 101,25 x €/mq 1.048,00	€	106.110,00
A detrarre costi regolarizzazione/agibilità	€	10.554,90
A detrarre costi sistemazione area cortilizia NW	€	2.925,00
Sommano	€	92.630,10
Valore commerciale Immobile n° 3 in cifra tonda	€	92.600,00

7.5.4 Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 4

Valore immobile regolarizzato = mq 97,83 x €/mq 1.020,00	€	99.786,60
A detrarre costi regolarizzazione/agibilità	€	13.969,30
A detrarre costi sistemazione area cortilizia NW	€	2.925,00
Sommano	€	82.892,30
Valore commerciale Immobile n° 4 in cifra tonda	€	82.900,00

7.5.5 Immobile n. 5 – appartamento piano secondo – sub 5

Valore immobile regolarizzato = mq 100,95 x €/mq 998,00	€	100.748,10
A detrarre costi definizione sanatoria edilizia	€	12.917,97
A detrarre costi regolarizzazione/agibilità	€	9.541,30
A detrarre costi sistemazione area cortilizia NW	€	2.925,00
Sommano	€	75.363,83
Valore commerciale Immobile n° 5 in cifra tonda	€	75.400,00

7.5.6 Immobile n. 6 – appartamento piano secondo – sub 6

Valore immobile regolarizzato = mq 98,86 x €/mq 990,00	€	97.871,40
A detrarre costi definizione sanatoria edilizia	€	12.652,05
A detrarre costi regolarizzazione/agibilità	€	11.332,14
A detrarre costi sistemazione area cortilizia NW	€	2.925,00
Sommano	€	70.962,21
Valore commerciale Immobile n° 6 in cifra tonda	€	71.000,00

Fallimento 99/2017 – Perizia n° 7 - fabbricato via Piras n. 26/28, Assemini (CA)

Il valore commerciale totale degli immobili residuati in capo al Fallimento, ovvero l'intera palazzina di via Piras è di:

€ 489.000,00 (euro quattrocentoottantanovemila/00).

*

7.6 LOTTI

Lotto 1

Appartamento sito in Assemini (CA), via Piras n. 28, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 551, subalterno 1, 93,16 mq_{comm}

Valore commerciale Lotto 1 € **76.700,00**

Lotto 2

Appartamento sito in Assemini (CA), via Piras n. 26, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 551, subalterno 2, 101,57 mq_{comm}

Valore commerciale Lotto 2 € **90.400,00**

Lotto 3

Appartamento sito in Assemini (CA), via Piras n. 26, piano primo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 551, subalterno 3, 101,25 mq_{comm}

Valore commerciale Lotto 3 € **92.600,00**

Lotto 4

Appartamento sito in Assemini (CA), via Piras n. 26, piano primo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 551, subalterno 4, 97,83 mq_{comm}

Valore commerciale Lotto 4 € **82.900,00**

Lotto 5

Appartamento sito in Assemini (CA), via Piras n. 26, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 551, subalterno 5, 100,95 mq_{comm}

Valore commerciale Lotto 5 € **75.400,00**

Lotto 6

Appartamento sito in Assemini (CA), via Piras n. 26, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 551, subalterno 6, 98,86 mq_{comm}

Valore commerciale Lotto 6 € **71.000,00**

Cagliari, 30.01.2024

Ing. Davide Mario Capra