

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

## FALLIMENTO N° 99/2017

-

**Giudice Delegato: Dott. Nicola CASCHILI**

**Curatore Fallimentare: Dott.ssa Alessia GUERZONI**

## PERIZIA ESTIMATIVA N°6

**Immobili in via Sacco n. 51/D, Assemmini (CA)**

**(due appartamenti, due locali artigianali, quattro posti auto scoperti)**

## RELAZIONE

**Consulente Tecnico**

**Ing. Davide Mario CAPRA**

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

## Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	4
2	OPERAZIONI PERITALI.....	5
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
3.1	Identificazione e localizzazione.....	7
3.2	Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato.....	7
3.3	Descrizione degli immobili.....	9
3.3.1	Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2.....	9
3.3.2	Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3.....	10
3.3.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4.....	11
3.3.4	Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6.....	13
3.3.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 11.....	15
3.3.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 12.....	16
3.3.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13.....	17
3.3.8	Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15.....	17
4	IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA.....	18
4.1	Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2.....	18
4.2	Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3.....	19
4.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4.....	20
4.4	Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6.....	21
4.5	Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 11.....	23
4.6	Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 12.....	23
4.7	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13.....	24
4.8	Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15.....	25
5	PROVENIENZA E GRAVAMI.....	26
5.1	PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO.....	26
5.2	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	30
5.3	COMMENTO E RIEPILOGO.....	37
6	LICEITÀ EDILIZIA.....	39
6.1	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	39
6.2	RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA.....	39
6.3	COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO - INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	41
6.3.1	Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2.....	41
6.3.2	Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3.....	46
6.3.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4.....	49
6.3.4	Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6.....	50
6.3.5	Immobili n. 5 (sub. 11) e n. 6 (sub. 12) – posti auto scoperti.....	51

7	STIMA.....	53
7.1	CRITERI DI STIMA.....	53
7.2	SUPERFICI COMMERCIALI.....	54
7.3	VALORI COMMERCIALI UNITARI .....	55
7.4	COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI.....	57
7.5	STIMA .....	57
7.5.1	Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2 .....	57
7.5.2	Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3 .....	57
7.5.3	Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4 .....	57
7.5.4	Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6 .....	57
7.5.5	Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13.....	57
7.5.6	Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15.....	58
7.6	LOTTI .....	58



## **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° 6** riguarda la valutazione dei seguenti immobili tutti facenti parte del maggiore fabbricato edificato nella **via Sacco n. 51D in Assemini (CA)**:

- Immobile n. 1 – locale artigianale al piano seminterrato – sub 2
- Immobile n. 2 – locale artigianale al piano seminterrato – sub 3
- Immobile n. 3 – appartamento al piano terra – sub 4
- Immobile n. 4 – appartamento al piano primo – sub 6
- Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 11
- Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 12
- Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13
- Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15

## **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**).

E' stata effettuata una ricostruzione della provenienza e dei gravami attualmente sussistenti sui beni, con commento, 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.

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**).

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 gli otto immobili residuati in capo alla procedura.

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

In tale occasione si è proceduto al rilievo dimensionale (planimetrie di rilievo in **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. 6.4 - 6.8**), 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/conformizzazione degli immobili, così da ricondurre gli stessi ad uno stato di liceità edilizia.

Al riguardo sono stati anche stimati i relativi costi e predisposti, laddove necessario, gli elaborati grafici (planimetrie, **AII. 9**) che rappresentano lo stato delle unità immobiliari successivo alla regolarizzazione/conformizzazione prevista.

Medesima comparazione è stata effettuata, per ciascun immobile, tra lo stato rilevato e quello rappresentato nelle planimetrie catastali (ancora **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 i costi da sostenere. Tali attività di conformizzazione catastale sono ovviamente conseguenti e coerenti a quelle da eseguirsi per la riconduzione degli immobili alla liceità edilizia.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare, dal sito *borsinoimmobiliare.it* (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**.

\*\*\*



### **3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **3.1 Identificazione e localizzazione**

La via Sacco è localizzata all'interno del centro abitato del comune di Assemini (vedi foto aeree in **All. 2.10**), distante circa 15 km da Cagliari.

La palazzina al civico n. 51D è raggiungibile percorrendo da Cagliari (partenza dal Municipio, via Roma) la SS130 fino all'incrocio con la via Sardegna nella quale ci si inserisce svoltando a sinistra e percorrendola per circa 150 m per poi svoltare, sulla sinistra, nella via Parigi, percorrendola tutta e svoltando a destra sulla via Londra. Percorsa la via Londra per circa 290 m, giunti all'incrocio con la via Sicilia la si percorre per circa 34 m tenendo la destra ed inserendosi nella via Lubiana, da percorrere interamente proseguendo fino alla rotonda e prendendo la seconda uscita inserendosi nella via della Scienza. Dopo circa 240 m si trova un'altra rotonda e si prende la prima uscita sulla destra entrando in via Alessandro Volta, da percorrere interamente fino all'incrocio con la via Sacco nella quale ci si immette svoltando a sinistra e rilevando, sempre sulla sinistra, la palazzina cui si accede percorrendo uno stradello di circa 30 m che si sviluppa dalla pubblica via.

La palazzina è visibile anche dalla via Alessandro Volta, sulla sinistra prima di giungere all'incrocio con la via Sacco.

Il fabbricato risulta distante, in linea d'aria, circa 1,2 km dal complesso del Municipio di Assemini e risulta nella zona Sud Est della cittadina.

L'area, semiperiferica, è solo parzialmente edificata, residuando ampi spazi nel settore a Nord e a Nord Est. La parte edificata è completamente urbanizzata con tipologia prevalente residenziale. A distanza di poche centinaia di metri si trovano la via Carmine e il Corso Asia, che conducono e comprendono esercizi commerciali, sportelli bancari e negozi.

#### **3.2 Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato**

Il maggiore fabbricato è stato edificato all'interno di un lotto di 400 mq, di forma trapezia, costituente il mappale 897 del foglio 32 del Catasto Terreni di Assemini.

Tale fabbricato è distribuito su cinque livelli di piano, di cui uno seminterrato e quattro fuori terra, ed è dotato di un'area esterna che lo circonda sui tre lati liberi ed è distinta in due rampe e una parte inferiore in piano, collegate tra loro senza soluzione di continuità. Le due rampe sono pavimentate con piastrelli quadrati di cemento liscio bicolore, mentre la parte in piano è pavimentata con piastrelle di cemento stampato anticato di forma rettangolare, posate a mosaico su un massetto cementizio.

A tale area, utilizzata come parcheggio a servizio delle unità immobiliari, si accede dal civico n. 51D della via Sacco, dove sono presenti un cancello carrabile e un cancelletto pedonale, entrambi realizzati in ferro lavorato a maglie verticali aperte. L'accesso carrabile è del tipo girevole, a movimentazione elettrificata, mentre il cancelletto pedonale è ad un'anta girevole, anch'essa con apertura automatica. In aderenza al cancelletto pedonale, sulla muratura, è presente il citofono e i gruppi di misura ENEL. I lati di confine del lotto sono tutti materializzati e sono realizzati in muratura di blocchetti intonacata e tinteggiata nei tratti fuori terra e in conglomerato cementizio armato (muri di sostegno) nei tratti interrati, parzialmente sormontati dalla muratura in blocchetti su due lati.

L'area esterna è dotata di un sistema di raccolta delle acque meteoriche con pozzetti dotati di griglie, il tutto collegato alle reti pubbliche tramite pompaggio.

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 897 del foglio 32, in senso orario sono i seguenti (estratto di mappa in **Al. 4.10**):

- a Nord Est con le aree esterne dei mappali 206 e 1185, entrambi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud Est con le aree di pertinenza dei mappali 434 e 432, anch'essi entrambi edificati (il 434 con fabbricato pluripiano);
- a Sud Ovest in parte con le aree esterne del mappale 1129 ed in parte in aderenza con il fabbricato pluripiano ivi edificato, avente altezza inferiore rispetto alla palazzina in esame, tale da determinare una parte superiore libera; su parte del mappale 1129 è stato ricavato lo stradello di collegamento tra il mappale 897 e la via Sacco;
- a Nord Ovest con il mappale 722 (inedificato e destinato a verde pubblico) e con parte dell'area libera del mappale 1185 sopra citato.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri (a sezione retta) e solai di interpiano e di copertura in laterocemento (spessore cm 20).

La copertura della palazzina è differenziata in un settore costituito da due falde inclinate contrapposte rivestite con manto in tegole laterizie, e in un settore a lastrico solare composto da tre lati in continuità tra loro, rivestiti con uno strato di impermeabilizzazione in guaina bituminosa protetta da vernice alluminosa.

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

Le pareti esterne, intonacate con finitura a frattazzo e tinteggiate, si presentano in uno stato manutentivo buono.

Anche il conglomerato cementizio armato costituente le solette dei balconi si presenta in buone condizioni.



Il palazzo è dotato di ascensore. La scala è stata realizzata con un nucleo esterno in conglomerato cementizio armato ed è rivestita (pedate, alzate e pianerottoli) in pietra naturale (granito) bocciardata ed è dotata di ringhiere in ferro lavorato a maglie aperte, con corrimano, verniciate con smalto oleosintetico.

Il piano terra risulta a mezza rampa, rialzato di 1,20 m rispetto alla quota dell'ingresso pedonale e di 1,62 m rispetto alla base della prima rampa.

In **All. 2.9** le foto degli esterni, delle parti comuni e delle aree al contorno.

\*

### 3.3 Descrizione degli immobili

#### 3.3.1 Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2

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

L'immobile è un **locale artigianale** localizzato al piano seminterrato della palazzina sita in Assemini (CA), via Sacco n. 51D.

Lo si individua sul lato opposto all'ingresso dello stabile ed ha accesso diretto dall'area parcheggi. Per raggiungerlo occorre percorrere interamente la rampa carrabile che contorna l'edificio e risulta il secondo (sulla sinistra) dei due immobili al piano seminterrato.

È anche raggiungibile salendo la prima semirampa di scale, dalla quale si può utilizzare l'ascensore, che serve anche il livello seminterrato dove, percorrendo un disimpegno, si giunge all'area esterna posteriore alla cui sinistra si trova l'immobile.

Il locale ha forma sub-rettangolare ed è attualmente costituito da un unico vano di superficie netta 53,85 mq, con due pilastri interni.

Non è dotato di impiantistica elettrica e idrica ed è privo di infissi sul lato di accesso, che risulta libero.

L'altezza interna è di 3,00 m.

Pareti e soffitti interni sono intonacati (premiscelato) con finitura lisciata a fratazzo fine e sono tinteggiati. Sul soffitto, nella parte anteriore centrale, è presente un degrado da infiltrazione di acque meteoriche proveniente dal soprastante appartamento al piano terra (Immobile n. 3). Alla base delle pareti e dei pilastri si rilevano degradi dell'intonaco e della tinteggiatura derivanti da risalita di umidità dal vespaio.

Nella parte aderente al confine con il fabbricato attiguo, sotto l'intradosso del solaio, è presente una tubazione in PVC a servizio delle unità immobiliari soprastanti. Tale tubazione, che costituisce una servitù idrica, attraversa l'intero immobile e fuoriesce nel prospetto anteriore, dove si innesta ad altra colonna montante del maggiore stabile, incassata entro un falso pilastro realizzato in muratura intonacata e tinteggiata

La pavimentazione è di tipo passante, in gres smaltato di formato quadrato, posato in diagonale, con battiscopa sempre in gres smaltato.

Sono presenti quattro finestrate superiori (due da 87x70 cm e due da 158x70 cm), che si affacciano sul lato anteriore dell'area cortilizia di pertinenza del maggiore stabile, lateralmente (sulla sinistra) alla prima rampa di scale che conduce all'interno della palazzina.

Tali infissi sono in ferro verniciato con vetro retinato, con apertura a vasistas.

L'immobile non è completato e non è funzionale per la destinazione d'uso assegnata, in quanto mancante dei servizi igienici, di parte degli infissi esterni, dell'impiantistica elettrica e dell'impiantistica idrica e non risulta coerente con le rappresentazioni riportate nella planimetria catastale e negli elaborati grafici del progetto approvato. Per tali difformità si rimanda a quanto esposto ai capitoli 4) e 6).

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

#### Consistenza

superficie netta	mq	53,85
------------------	----	-------

superficie lorda	mq	60,91
------------------	----	-------

Al momento dei sopralluoghi è stato accertato che l'immobile viene utilizzato quale parcheggio per autovetture e deposito di materiali, arredi, beni personali, attrezzature sportive, ecc. Non è stato possibile identificare i soggetti utilizzatori/possessori.

\*

#### 3.3.2 Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3

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

L'immobile è un **locale artigianale** localizzato al piano seminterrato della palazzina sita in Assemini (CA), via Sacco n. 51D.

Lo si individua sul lato opposto all'ingresso dello stabile ed ha accesso diretto dall'area parcheggi. Per raggiungerlo occorre percorrere interamente la rampa carrabile che contorna l'edificio e risulta il primo (sulla sinistra) dei due immobili al piano seminterrato.

È anche raggiungibile salendo la prima semirampa di scale, dalla quale si può utilizzare l'ascensore, che serve anche il livello seminterrato dove, percorrendo un disimpegno, si giunge all'area esterna posteriore alla cui destra si trova l'immobile.

Il locale è attualmente costituito da un unico vano di superficie netta 45,48 mq, con due pilastri interni.

Non è dotato di impiantistica elettrica e idrica ed è privo di infissi sul lato di accesso, che risulta libero.

L'altezza interna è di 3,00 m.

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

Alla base delle pareti e dei pilastri si rilevano degradi dell'intonaco e della tinteggiatura derivanti da risalita di umidità dal vespaio.

Nell'intradosso del solaio sono presenti due tubazioni in PVC a servizio delle unità immobiliari soprastanti. Tali tubazioni, che costituiscono una servitù idrica, attraversano l'intero immobile e fuoriescono nel prospetto anteriore, dove si innestano ad altra/e tubazioni fognarie del maggiore stabile, incassate entro un falso pilastro realizzato in muratura intonacata e tinteggiata. Sul soffitto, in corrispondenza delle curve delle dette tubazioni, sono presenti degradi da infiltrazioni per un verosimile malfunzionamento / rottura / rigurgito dei raccordi.

La pavimentazione è di tipo passante, in gres smaltato di formato quadrato, posato in diagonale, con battiscopa sempre in gres smaltato.

Sono presenti tre finestrate superiori: due da 87x70 cm che si affacciano sulla parete laterale e una da 157x70 cm che si affaccia sul lato anteriore dell'area cortilizia di pertinenza del maggiore stabile, lateralmente (sulla destra) alla prima rampa di scale che conduce all'interno della palazzina (NB - di fianco al falso pilastro nel quale si inseriscono le due tubazioni).

Tali infissi sono in ferro verniciato con vetro retinato, con apertura a vasistas.

L'immobile non è completato e non è funzionale per la destinazione d'uso assegnata, in quanto mancante dei servizi igienici, di parte degli infissi esterni, dell'impiantistica elettrica e dell'impiantistica idrica e non risulta coerente con le rappresentazioni riportate nella planimetria catastale e negli elaborati grafici del progetto approvato. Per tali difformità si rimanda a quanto esposto ai capitoli 4) e 6).

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

#### Consistenza

superficie netta	mq	45,48
superficie lorda	mq	51,49

Al momento dei sopralluoghi è stato accertato che l'immobile viene utilizzato quale parcheggio per autovetture e deposito di materiali, arredi, beni personali, attrezzature sportive, ecc. Non è stato possibile identificare i soggetti utilizzatori/possessori.

\*

#### 3.3.3. Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4

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

L'immobile è un **appartamento** localizzato al piano terra della palazzina sita in Assemini (CA), via Sacco n. 51D.

Il piano terra è in realtà rialzato di 1,20 m rispetto al livello stradale e di 1,62 m rispetto alla base della semi-rampa di scale cui è collegato il pianerottolo del vano scala.

L'immobile è anche accessibile percorrendo la rampa carrabile che contorna lo stabile, giungendo al livello seminterrato dal quale, attraversando il disimpegno localizzato tra i due locali artigianali, si può utilizzare l'ascensore o prendere le scale.

L'immobile risulta sulla sinistra del pianerottolo, frontalmente all'ascensore.

L'appartamento è costituito da un *ingresso con angolo cottura* (18,42 mq), *disimpegno* (3,03 mq), *bagno* (6,67 mq), *camera 1* (9,08 mq) e *camera 2* (14,57 mq) e un *balcone* (8,86 mq) accessibile da entrambe le camere da letto.

Le altezze interne variano da 2,69 m a 2,70 m, ad eccezione del *disimpegno* dove, per la presenza di un controsoffitto funzionale all'impianto di termostatazione, l'altezza si riduce a 2,40 m.

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

La pavimentazione dei vani interni è in gres ceramico smaltato di formato quadrato (40x40 cm), posato in diagonale, dotato di battiscopa ceramico. Nel *balcone* è presente una pavimentazione in gres smaltato di formato quadrato (33x33 cm), posato dritto, con pareti e parapetto rifiniti con battiscopa ceramico.

Il parapetto del *balcone* è in muratura intonacata e tinteggiata, dotato di coppella laterizia sul bordo superiore e con soprastante ringhiera di ferro lavorato verniciata con smalto olesintetico.

Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite (altezza 1,80 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato (20x20 cm), posate diritte.

Le pareti del *bagno* sono anch'esse rivestite (altezza 2,35 m) con piastrelle in monocottura formato rettangolare (20x25 cm) a due colorazioni, con fascia di decoro intermedia.

Nel balcone è presente una parte di parete rivestita (altezza 1,80 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato (40x40 cm).

Gli infissi esterni (tre finestre e due portefinestre) sono in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibile plastico con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale e hanno le seguenti dimensioni: finestra *soggiorno* 1,50x1,40 m, finestra *soggiorno* 0,80x1,40 m, finestra *bagno* 0,80x1,45 m, portafinestra *camera 1* 1,00x2,35 m, portafinestra *camera 2* 1,20x2,35 m.

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

Il portoncino di ingresso (dimensioni 1,00x2,10 m) è a doppio pannello cieco, dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a passanti metallici entro controtelaio.

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

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

Nel balcone è presente un lavabo in vetrochina.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina (localizzata nel *balcone*) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadretto dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e due interruttori (linea prese e linea luci);
- impianto di termocondizionamento con centralina di comando, a distribuzione canalizzata con unità interna nel disimpegno entro controsoffitto in cartongesso; l'unità esterna è stata installata nel *balcone*;
- caldaia a gas per la produzione di acqua calda, alimentata da bombole, installata nel *balcone*;
- impianto citofonico;
- impianto TV.

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

#### Consistenza

appartamento superficie netta	mq	51,77
appartamento superficie lorda	mq	60,06
superficie netta <i>balcone</i>	mq	8,86

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

\*

#### 3.3.4 Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6

(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 Sacco n. 51D.

È accessibile salendo la prima semi-rampa di scale che si sviluppa sul prospetto anteriore e, dal pianerottolo, si può prendere l'ascensore.

L'immobile è anche accessibile percorrendo la rampa carrabile che contorna lo stabile, giungendo al livello seminterrato dal quale, attraversando il disimpegno localizzato tra i due locali artigianali, si può utilizzare l'ascensore o prendere le scale.

L'immobile risulta sulla sinistra del pianerottolo, frontalmente all'ascensore.

L'appartamento è costituito da un *ingresso con angolo cottura* (18,31 mq) con *balcone* 2 (8,75 mq) da esso accessibile, *disimpegno* (3,06 mq), *bagno* (6,65 mq), *camera 1* (9,11 mq) e *camera 2* (14,54 mq), un *balcone* (8,86 mq) accessibile da entrambe le camere da letto.

Le altezze interne variano da 2,68 m a 2,69 m, ad eccezione del *disimpegno* dove, per la presenza di un controsoffitto funzionale all'impianto di termocondizionamento, l'altezza si riduce a 2,40 m.

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

La pavimentazione dei vani interni è in gres ceramico smaltato di formato quadrato (40x40 cm), posato in diagonale, dotato di battiscopa ceramico. Nei balconi è presente una pavimentazione in gres smaltato di formato quadrato (33x33 cm), posato diritto, con pareti e parapetto rifiniti con battiscopa ceramico.

I parapetti di entrambi i balconi sono in muratura intonacata e tinteggiata, dotati di coppella laterizia sul bordo superiore e con soprastante ringhiera di ferro lavorato verniciata con smalto olesintetico.

Le pareti dell'angolo *cottura* sono rivestite (altezza 1,80 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato (20x20 cm), posate diritte.

Le pareti del *bagno* sono anch'esse rivestite (altezza 2,35 m) con piastrelle in monocottura formato rettangolare (20x25 cm) a due colorazioni con fascia di decoro intermedia.

Nel balcone è presente una parte di parete rivestita (altezza 1,80 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato (40x40 cm).

Gli infissi esterni (due finestre e tre portefinestre) sono in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibile plastico con cassonetto e cinghia di movimentazione manuale e hanno le seguenti dimensioni: portafinestra *soggiorno* 1,50x2,34 m, finestra *soggiorno* 0,80x1,45 m, finestra *bagno* 0,80x1,45 m, portafinestra *camera 1* 1,00x2,35 m, portafinestra *camera 2* 1,20x2,35 m.

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

Il portoncino di ingresso (dimensioni 1,00x2,10 m) è a doppio pannello cieco, dotato di spioncino, con chiusura di sicurezza a passanti metallici entro controtelaio.

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

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, bidet e WC (con cassetta ad incasso) in vetrochina e vasca in metalcristallo entro muratura rivestita. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria commerciale.

Nel *balcone* 2 è presente un lavabo in vetrochina.

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina (localizzata nel *balcone*) e impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadretto dotato di interruttore magnetotermico differenziale bipolare e tre interruttori (linea prese, linea luci, impianto termocondizionamento);
- impianto di termocondizionamento con centralina di comando, a distribuzione canalizzata con unità interna nel disimpegno entro controsoffitto in cartongesso; l'unità esterna è stata installata nel *balcone* 2;
- caldaia a gas per la produzione di acqua calda, alimentata da bombole, installati nel *balcone* 2;
- impianto citofonico;
- impianto TV.

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

Consistenza

appartamento superficie netta	mq	51,67
appartamento superficie lorda	mq	60,14
superficie netta balconi	mq	17,61

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

\*

3.3.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 11

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

Premessa sull'individuazione dei posti auto

All'atto dei sopralluoghi è stato riscontrato che nell'area cortilizia che contorna la palazzina risultano perimetrati, con segnaletica orizzontale (vernice azzurra, estremamente degradata dagli agenti atmosferici), solo quattro posti auto, identificati con i numeri "19", "18", "17" e "16".

Le planimetrie catastali dei quattro posti auto in capo alla procedura non contengono elementi tali da poter posizionare ed individuare sul posto i detti posti auto e, inoltre, non è neppure possibile riferirli alla Tavola 1 dell'ultimo stato assentito (**All. 6.2**), nel quale risultano previsti **otto** posti auto.

Al Catasto Fabbricati non risulta depositato l'*Elaborato planimetrico*, nel quale si rappresentano tutti gli identificativi catastali costituenti il mappale, mentre risulta presente l'*Elenco immobili* (**All. 4.9**), dall'esame del quale si riscontra la presenza di **nove** posti auto.

In assenza dell'*Elaborato planimetrico* lo scrivente ha estratto, dal *Catasto Fabbricati*, anche le planimetrie catastali (**All. 5.9**) degli altri cinque posti auto non in capo alla procedura. Esaminando le singole planimetrie catastali si è riscontrata una **piena corrispondenza** tra la numerazione catastale dei subalterni "19", "18", "17" e "16" con quella presente sul posto (segnata con vernice azzurra). In considerazione di tale piena corrispondenza dei posti auto tra stato catastale con lo stato attuale, diversa da quella rappresentata nel progetto approvato, si è proceduto a ricostruire un elaborato planimetrico (**All. 5.10**) sulla scorta dei rilievi dimensionali effettuati sull'intera area al contorno della palazzina, localizzando e individuando tutti e nove i posti auto e attribuendo loro le dimensioni misurate graficamente sulle singole planimetrie catastali.

\*

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via Sacco n° 51D. È localizzato nell'area esterna di pertinenza al livello seminterrato, cui si accede tramite il cancello carrabile, percorrendo interamente le due rampe che contornano la palazzina.

Il posto auto è l'ultimo sulla destra e risulta in aderenza ai muri di sostegno in conglomerato cementizio armato realizzati sui lati Nord Ovest (confine con il mappale 722) e Sud Ovest (confine con il mappale 1129). Risulta altresì confinante, in aderenza, con il posto auto scoperto costituente l'Immobile n. 6 (sub. 12) sul lato Sud Est e con l'area di manovra che lo separa dall'Immobile n. 7 (sub. 13) sul lato Nord Est. Ha forma rettangolare dimensioni 2,28 x 4,93 m ed è pavimentato con piastrelloni di cemento stampato a mosaico.

Consistenza

superficie mq 11,24

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**.

\*

3.3.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 12

(Planimetria di rilievo in **All. 1.5** e rilievi fotografici in **All. 2.6**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via Sacco n° 51D.

È localizzato nell'area esterna di pertinenza al livello seminterrato, cui si accede tramite il cancello carrabile, percorrendo interamente le due rampe che contornano la palazzina.

Il posto auto è l'ultimo sulla sinistra e risulta in aderenza al muro di sostegno in conglomerato cementizio armato realizzato sul lato Sud Ovest (confine con il mappale 1129). Risulta altresì confinante, in aderenza, con il posto auto scoperto costituente l'Immobile n. 5 (sub. 11) sul lato Nord Ovest, con area di manovra sul lato Nord Est e con l'Immobile n. 1 (sub 2) sul lato Sud Est.



Ha forma rettangolare dimensioni 2,28 x 4,93 m ed è pavimentato con piastrelloni di cemento stampato a mosaico.

Consistenza

superficie mq 11,24

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**.

\*

3.3.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13

(Planimetria di rilievo in **All. 1.5** e rilievi fotografici in **All. 2.7**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via Sacco n° 51D.

È localizzato nell'area esterna di pertinenza al livello seminterrato, cui si accede tramite il cancello carrabile, percorrendo interamente le due rampe che contornano la palazzina.

Il posto auto è il terz'ultimo sulla destra e risulta in aderenza al muro di sostegno in conglomerato cementizio armato realizzato sul lato Sud Ovest (confine con il mappale 1129) e con area di manovra sugli altri tre lati.

Ha forma rettangolare dimensioni 2,28 x 4,93 m ed è pavimentato con piastrelloni di cemento stampato a mosaico.

Consistenza

superficie mq 11,24

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**.

\*

3.3.8 Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15

(Planimetria di rilievo in **All. 1.5** e rilievi fotografici in **All. 2.8**)

L'immobile è un **posto auto scoperto** sito in Assemini (CA), via Sacco n° 51D.

È localizzato nell'area esterna di pertinenza al livello seminterrato, cui si accede tramite il cancello carrabile, percorrendo interamente le due rampe che contornano la palazzina.

Il posto auto è il primo, sulla destra, del livello seminterrato e risulta in aderenza al muro di sostegno in conglomerato cementizio armato realizzato sul lato Nord Est (confine con i mappali 1185 e 1206) e sul lato Nord Ovest (mappale 1185). Risulta altresì in aderenza con area di manovra sul lato Sud Ovest e con il posto auto n. 16 (sub. 16) sul lato Sud Est.

Ha forma sub-rettangolare dimensioni 2,22 x 5,51 m ed è pavimentato con piastrelloni di cemento stampato a mosaico.

Consistenza

superficie mq 12,18

Al momento del sopralluogo l'immobile è **libero**.

## 4 IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA

### 4.1 Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2

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

#### 4.1):

foglio	32
mappale	897
subalterno	2
categoria	C/3
classe	U
consistenza	53 mq
superficie catastale	58 mq
rendita catastale	€ 164,23
indirizzo	via SACCO snc piano: S1
intestati	-

proprietà

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

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data 11.07.2001 per *COSTITUZIONE del 11/07/2001 protocollo n. 281086 in atti dal 11/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2942.1/2001)*, intestato -  
- proprietà per l'intero.

L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	32
mappale	897
subalterno	2
categoria	C/3
classe	U
consistenza	53 mq
rendita catastale	€ 164,23
indirizzo	via SACCO snc piano: S1
intestati	-

proprietà

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

La **planimetria catastale (All. 5.1)** è stata introdotta in data 11.07.2001 dall'ing. Giorgio MOSTALLINO.

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

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.1**) si rileva che non sono presenti il bagno, l'antibagno, del tamponamento e gli infissi sul fronte anteriore, non realizzati.

Si rileva, ancora, la rappresentazione di una finestra sulla parete divisoria con il disimpegno che conduce al vano scala, che non è stata realizzata.

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

L'immobile è accatastato come *C/3 Laboratori per arti e mestieri*, ma **non è stato completato** come da progetto approvato e **non possiede i requisiti** per la categoria C/3.

Inoltre, la superficie catastale è di 61 mq e non di 58 mq come indicato nella visura e non è presente l'indicazione del n. civico (51D).

**Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile** con **categoria F3 Unità in corso di costruzione**, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di visura, con conseguente variazione della rendita catastale.

\*

#### 4.2 Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3

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

**4.2**):

foglio	32	
mappale	897	
subalterno	3	
categoria	C/3	
classe	U	
consistenza	47 mq	
superficie catastale	50 mq	
rendita catastale	€ 145,64	
indirizzo	via SACCO snc piano: S1	
intestati	-	proprietà

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

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data 11.07.2001 per *COSTITUZIONE del 11/07/2001 protocollo n. - in atti dal 11/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2942.1/2001)*, intestato -  
- proprietà per l'intero.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	32
mappale	897
subalterno	3
categoria	C/3
classe	U
consistenza	47 mq
rendita catastale	€ 145,64
indirizzo	via SACCO snc piano: S1
intestati	-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

proprietà

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

La **planimetria catastale (All. 5.2)** è stata introdotta in data 11.07.2001 dall'ing. Giorgio MOSTALLINO.

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

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale (ancora **All. 5.2**) si rileva una sagoma differente (ulteriore risega nella parete divisoria con l'adiacente disimpegno che conduce al vano scala), l'assenza del bagno, dell'antibagno, del tamponamento e degli infissi sul fronte anteriore, non realizzati.

Si rileva, ancora, la rappresentazione di una finestra sulla parete divisoria con il disimpegno che conduce al vano scala, che non è stata realizzata.

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

L'immobile è accatastato come *C/3 Laboratori per arti e mestieri*, ma **non è stato completato** come da progetto approvato e **non possiede i requisiti** per la categoria C/3.

Inoltre, la superficie catastale è di 51 mq e non di 50 mq come indicato nella visura e non è presente l'indicazione del n. civico (51D).

**Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile con categoria F3 *Unità in corso di costruzione***, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di visura, con conseguente variazione della rendita catastale.

\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4.3 Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4

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

**4.3**):

foglio	32
--------	----

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



mappale	897
subalterno	4
categoria	A/3
classe	3
consistenza	4 vani
superficie catastale	63 mq - escluse aree scoperte 60 mq
rendita catastale	€ 258,23
indirizzo	via SACCO snc piano: T
intestati	-proprietà



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



Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data 11.07.2001 per *COSTITUZIONE del 11/07/2001 protocollo n. 281086 in atti dal 11/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. -), intestato -proprietà per l'intero*.



L'originaria identificazione e intestazione è:

foglio	32
mappale	897
subalterno	4
categoria	A/3
classe	3
consistenza	4 vani
rendita catastale	€ 258,23
indirizzo	via SACCO snc piano: T
intestati	-



proprietà

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

La **planimetria catastale (All. 5.3)** è stata introdotta in data 11.07.2001 dall'ing. Giorgio MOSTALLINO.



Tale planimetria è **sostanzialmente coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando le discrepanze grafiche che si ritengono tollerabili.

La **visura catastale** è caratterizzata dall'errata indicazione del civico, che è il 51D.

Occorre dunque modificare tale indicazione.



\*



#### 4.4 Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6

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

**4.4**):



ASTE  
GIUDIZIARIE®

foglio	32
mappale	897
subalterno	6
categoria	A/3
classe	3
consistenza	4 vani
superficie catastale	66 mq - escluse aree scoperte 60 mq
rendita catastale	€ 258,23
indirizzo	via SACCO snc piano: 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

intestati - proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data 11.07.2001 per *COSTITUZIONE del 11/07/2001 protocollo n. 281086 in atti dal 11/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. -)*, intestato -  
- proprietà per l'intero.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'originaria identificazione e intestazione è:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

foglio	32
mappale	897
subalterno	6
categoria	A/3
classe	3
consistenza	4 vani
rendita catastale	€ 258,23
indirizzo	via SACCO snc piano: 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

intestati - proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La **planimetria catastale (All. 5.4)** è stata introdotta in data 11.07.2001 dall'ing. Giorgio MOSTALLINO.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tale planimetria è **sostanzialmente coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando le discrepanze grafiche che si ritengono tollerabili.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- la superficie catastale è di 65 mq - escluse aree scoperte 60 mq, mentre in visura è indicato 66 mq - escluse aree scoperte 60 mq;
- non è presente l'indicazione del civico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Occorre dunque modificare i dati catastali indicati nella visura con conseguente variazione della rendita catastale.

\*

#### 4.5 Immobile n. 5 – posto auto scoperto – sub 11

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

##### **4.5):**

foglio	32
mappale	897
subalterno	11
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 11
rendita catastale	€ 25,00
indirizzo	via Sacco snc piano: S1
intestati	-

proprietà

L'attuale identificazione e intestazione derivano da *COSTITUZIONE del 11/07/2001 protocollo n. 281086 in atti dal 11/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. -).*

La **planimetria catastale (All. 5.5)** è stata introdotta in data 11.07.2001 dall'ing. Giorgio MOSTALLINO.

Tale planimetria è **sostanzialmente coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando le discrepanze grafiche che si ritengono tollerabili.

La visura catastale contiene l'errata indicazione del civico, che è il 51D.

Occorre dunque modificare i dati catastali indicati nella visura inserendo il n. civico corretto.

\*

#### 4.6 Immobile n. 6 – posto auto scoperto – sub 12

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

##### **4.6):**

foglio	32
mappale	897
subalterno	12
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 11

ASTE  
GIUDIZIARIE

rendita catastale € 25,00  
indirizzo via Sacco snc piano: S1  
intestati -

ASTE  
GIUDIZIARIE

proprietà

L'attuale identificazione e intestazione derivano da *COSTITUZIONE del 11/07/2001 protocollo n. 281086 in atti dal 11/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. -)*.

La **planimetria catastale (All. 5.6)** è stata introdotta in data 11.07.2001 dall'ing. Giorgio MOSTALLINO.

Tale planimetria è **sostanzialmente coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando le discrepanze grafiche che si ritengono tollerabili.

La visura catastale contiene l'errata indicazione del civico, che è il 51D.

Occorre dunque modificare i dati catastali indicati nella visura inserendo il n. civico corretto.

\*

#### 4.7 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13

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

**4.7**):

foglio 32  
mappale 897  
subalterno 13  
categoria C/6  
classe 1  
consistenza mq 11  
rendita catastale € 25,00  
indirizzo via Sacco snc piano: S1  
intestati -

proprietà

L'attuale identificazione e intestazione derivano da *COSTITUZIONE del 11/07/2001 protocollo n. 281086 in atti dal 11/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. -)*.

La **planimetria catastale (All. 5.7)** è stata introdotta in data 11.07.2001 dall'ing. Giorgio MOSTALLINO.

Tale planimetria è **sostanzialmente coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando le discrepanze grafiche che si ritengono tollerabili.

La visura catastale contiene l'errata indicazione del civico, che è il 51D.

Occorre dunque modificare i dati catastali indicati nella visura inserendo il n. civico corretto.

\*



4.8 Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15

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

**4.8**):

foglio 32

mappale 897

subalterno 15

categoria C/6

classe 1

consistenza mq 12

rendita catastale € 27,27

indirizzo via Sacco snc piano: S1

intestati -

proprietà

L'attuale identificazione e intestazione derivano da *COSTITUZIONE del 11/07/2001 protocollo n. 281086 in atti dal 11/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. -)*.

La **planimetria catastale (All. 5.8)** è stata introdotta in data 11.07.2001 dall'ing. Giorgio MOSTALLINO.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale rilevato, poiché **la forma è differente** pur considerando le discrepanze grafiche che si ritengono tollerabili.

La visura catastale contiene l'errata indicazione del civico, che è il 51D.

Occorre dunque ri-accatastare l'immobile inserendo una nuova planimetria coerente con lo stato rilevato e modificando i dati catastali indicati nella visura inserendo il n. civico corretto.

\*\*\*

## **5 PROVENIENZA E GRAVAMI**

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

**Nota di trascrizione a favore** del **11.06.1997 (All. 3.1)**, in Cagliari a Reg. Gen. 13949, Reg. Part. 9421, **atto di compravendita** a rogito notaio Felice CONTU del 13.05.1997, Rep. 330487, con il quale i signori -

-  
vendono a -, la **piena proprietà** del terreno distinto al Catasto Terreni al **foglio 32, mappale 804**, consistenza 4 are, in località *Su Pardu Nou* in Assemini (CA).

\*

**Nota di trascrizione contro** del **27.05.1999 (All. 3.2)**, in Cagliari a Reg. Gen. 14749, Reg. Part. 9889, **atto di convenzione edilizia** a rogito notaio Felice CONTU del 28.04.1999, Rep. -, con il quale il sig. -, per

l'intero e dichiarandosi in regime di separazione dei beni, stipula una convenzione di lottizzazione con il Comune di Assemini relativa all'edificazione di un fabbricato su area distinta al Catasto Terreni al **foglio 32, mappale 804**, consistenza 4 are, in località *Su Pardu Nou* in Assemini (CA).

\*

**Nota di trascrizione contro** del **23.11.2001 (All. 3.3)**, in Cagliari a Reg. Gen. 47120, Reg. Part. 35914, **atto di compravendita** a rogito notaio Felice CONTU del 08.11.2001, Rep. -, con il quale il sig. -

(dichiaratosi in regime di separazione dei beni) vende al sig. - la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Assemini (CA), via Sacco 51D: **appartamento** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 7 e **posto auto**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 16.

\*

**Nota di trascrizione contro** del **04.06.2002 (All. 3.4)**, in Cagliari a Reg. Gen. 27220, Reg. Part. 21735, **atto di compravendita** a rogito notaio Gianni CHERCHI del 31.05.2002, Rep. 34338, con il quale il sig. -

(dichiaratosi in regime di separazione dei beni) vende alla sig.ra - la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Assemini (CA), via Sacco 51D: **appartamento** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 9 e **posto auto**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 18.

\*

**Nota di trascrizione contro** del **10.07.2002 (All. 3.5)**, in Cagliari a Reg. Gen. 33101, Reg. Part. 26241, **atto di compravendita** a rogito notaio Felice CONTU del 10.06.2002, Rep. -, con il quale il sig. - (dichiaratosi in regime di separazione dei beni) vende al sig. - la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Assemini (CA), via Sacco 51D: **appartamento** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 8 e **posto auto**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 17.

\*

**Nota di trascrizione contro** del **07.11.2003 (All. 3.6)**, in Cagliari a Reg. Gen. 41269, Reg. Part. 28674, **atto di compravendita** a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 06.11.2003, Rep. -, con il quale il sig. - (dichiaratosi in regime di separazione dei beni) vende al sig. - la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Assemini (CA), via Sacco 51D: **appartamento** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 10 e **posto auto**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 19.

L'atto contiene le seguenti precisazioni:

*si precisa che: - il signor - e' titolare unico dell'omonima impresa individuale corrente in -, iscritta al numero - albo artigiani ed avente codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Cagliari -, partita iva -; - il fabbricato di cui la porzione immobiliare indicata nel quadro "B" della presente, fa parte, insiste su area censita al C.T. al foglio 32 mappale 897 (ex mappale 804). La parte venditrice ha dichiarato che alla data odierna il posto auto oggetto di vendita non e' ancora materialmente utilizzabile e si obbliga pertanto a garantire al signor - l'utilizzo di altro posto auto, sito anch'esso al piano terra del maggior fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte, individuato con il **subalterno 12**. Tale obbligo permarra' fino a quando la parte venditrice avra' ultimato a propria cura e spese tutte le attivita' e le opere necessarie a garantire alla parte acquirente la comoda utilizzabilita' del posto auto indicato nel quadro "B". Si precisa inoltre che sugli stessi immobili grava ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 15 settembre 2000 al numero 26676 del Registro Generale ed al numero 4582 del Registro Particolare, per la somma di lire 1.300.000.000= a garanzia del mutuo di lire 650.000.000 concesso dal - a favore del signor - nella sua predetta qualita', con atto a rogito del Dr. Felice Contu, allora notaio in Cagliari, in data 6 settembre 2000, Repertorio numero 337140,*

registrato a Cagliari in data 12 settembre 2000 al n.3005, ipoteca annotata di frazionamento giusta atto a rogito del medesimo dr. Felice Contu, in data 2 novembre 2001, rep. n. 338786, con il quale all'immobile in oggetto, individuato come lotto n. 6, e' stata attribuita una quota di ipoteca del valore di lire 268.000.000 (corrispondenti indicativamente a euro 138.410,44), a garanzia di una quota di mutuo del valore di lire 134.000.000 (corrispondenti indicativamente a euro 69.205,22). La parte venditrice ha precisato tuttavia che la medesima quota di ipoteca, riferita alla porzione immobiliare in oggetto, e' in corso di cancellazione, essendo intervenuto il consenso della banca creditrice all'operazione medesima, giusta scrittura privata autenticata nella firma dalla Dr.ssa Maria Cristina Lobina, notaio in Assemini, in data 10 ottobre 2003, rep.20551, in corso di formalita' poiche' in termini. La parte venditrice si impegna inoltre nei confronti della parte acquirente ad assumere su di se' ogni onere e spesa concernenti la predisposizione del regolamento di condominio.

\*

**Nota di trascrizione contro** del **17.05.2004 (All. 3.7)**, in Cagliari a Reg. Gen. 18130, Reg. Part. 12665, **atto di compravendita** a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 19.04.2004, Rep. -, con il quale il sig. - (dichiaratosi in regime di separazione dei beni) vende al sig. - la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Assemini (CA), via Sacco 51D: **appartamento** identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 5 e **posto auto**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterno 14.

\*

**Nota di trascrizione a favore e contro** del **12.11.2014 (All. 3.8)**, in Cagliari a Reg. Gen. 27849, Reg. Part. 22339, **atto di costituzione di fondo patrimoniale** a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 07.11.2014, Rep. -, con il quale - , premesso che hanno contratto matrimonio in data 27.05.1978 ma che, al momento del rogito, dichiarano essere in separazione dei beni, **conferiscono in un fondo patrimoniale**, tra gli altri, i seguenti immobili facenti parte dell'**unità negoziale n°1, in quota di proprietà 1/2 ciascuno (NB – si riportano solo quelli significativi per la presente Perizia n. 6):**

- **Immobile n. 1** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 32 Particella 897 Subalterno 2, Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, Consistenza 53 metri quadri, via Sacco snc, piano S;
- **Immobile n. 2** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 32 Particella 897 Subalterno 3, Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, Consistenza 47 metri quadri, via Sacco snc, piano S;

- Immobilabile n. 3 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 32 Particella 897 Subalterno 4, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4 vani, via Sacco snc, piano T;
- Immobilabile n. 4 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 32 Particella 897 Subalterno 6, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4 vani, via Sacco snc, piano 1;
- Immobilabile n. 5 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 32 Particella 897 Subalterno 11, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri, via Sacco snc, piano S;
- Immobilabile n. 6 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 32 Particella 897 Subalterno 12, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri, via Sacco snc, piano S;
- Immobilabile n. 7 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 32 Particella 897 Subalterno 13, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri, via Sacco snc, piano S;
- Immobilabile n. 8 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 32 Particella 897 Subalterno 15, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 12 metri quadri, via Sacco snc, piano S;

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. 3.10)**, Reg. Gen. -, Reg Part. 1466, dell'atto giudiziario Rep. 555/2020 del Tribunale di Cagliari, relativo ad **inefficacia relativa ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone: *con Sentenza n. 463/2020 (R.G. 8931/2018) (Sentenza in All. 3.11) il giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor -*, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del notaio dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (rep. n. 40164 racc. n. 14755) con il quale **sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1**, la quota pari a 54/63 dell'immobile di cui all'unità negoziale 2 e la quota pari ad 1/2 degli immobili di cui all'unità negoziale 3 della presente nota.

**Nota di trascrizione contro del 25.01.2019 (All. 3.9)** 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. -, relativa a **inefficacia ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone:

limitatamente alla quota di proprietà del sig. -, nei confronti del fallimento dell'omonima impresa individuale -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del notaio dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 07.11.2014 (rep. n. 40164 racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 27849, 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 indicato erroneamente che la sig.ra - (c.f. -).

\*

## 5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Nota di iscrizione contro del 15.09.2000 (All. 3.12)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 26676, Reg. Part. 4582, rogito notaio Felice CONTU del 06.09.2000, Rep. - **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo condizionato**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di £ 650.000,00, della durata di anni 15, a favore di -, contro -, sul seguente immobile:

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto TERRENI, Foglio 32 Particella 804, Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, località Cuccuru Maccioni;

Nella nota di trascrizione è scritto che: *Descrizione degli immobili - area di mq.400 (quattrocento) e sovrastante fabbricato multipiani in corso di costruzione che, a lavori ultimati secondo il progetto di cui alla concessione edilizia n.110 del 29 luglio 1999, nell'insieme comprenderanno: - sette appartamenti; - due laboratori artigiani; - accessori e pertinenze relativi. detta area e sita nel comune di Assemini (prov. di Cagliari) in località "Cuccuru Maccioni" o "Su Pardu Nou" nella lottizzazione "Serra e Piu", confina con strada, con proprietà di Serra Giancarlo, con area destinata a verde pubblico, salvo altri ed e distinta nel catasto terreni del comune censuario di Assemini al foglio 32 col mappale 804 (ex 181/a). Per l'esecuzione del contratto e ad ogni effetto, il banco mutuante elegge domicilio presso la sede di Cagliari, viale Bonaria 33 e tutti gli altri componenti in Assemini presso gli immobili ipotecati, lottizzazione "Serra e Piu" in*

località "Cuccuru Maccioni" o "Su Pardu Nou", o in difetto, presso la segreteria del comune di Assemini.

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

**Domanda di annotazione a iscrizione per erogazione a saldo del 03.02.2003 (All. 3.13)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 5181, Reg. Part. 638, a rogito notaio Felice CONTU del 02.11.2001, Rep. -, a favore del -

contro -, con la quale viene dato atto che il finanziamento di £ 650.000,00 è stato interamente erogato (£ 550.000,00 in precedenza e £ 100.000,00 al momento della stipula dell'atto) e che il pagamento delle 30 rate semestrali (£/cad. 38.970.692) inizierà il 30.06.2002 (scadenza 30.06.2017).

**Domanda di annotazione a iscrizione per frazionamento in quota del 03.02.2003 (All. 3.14)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 5182, Reg. Part. 639, a rogito notaio Felice CONTU del 02.11.2001, Rep. -, a favore del - contro

-, con la quale *il banco mutuante, su richiesta della parte finanziata, consente che il finanziamento erogato di lire 650.000.000 (seicentocinquantamiloni) e la corrispondente ipoteca di lire 1.300.000.000 (unmiliardotrecentomiloni) vengano frazionati in numero 6 (sei) quote da attribuire singolarmente alle unità immobiliari appresso specificate, facenti parte del fabbricato e relative pertinenze in comune di Assemini, trav. via Sacco, quale ipotecato in forza del contratto richiamato in premessa. A tal fine, alle singole porzioni immobiliari costituenti la garanzia, suddivise in lotti numerati progressivamente dal n. 1 al n. 6, vengono attribuite una quota di mutuo ed una quota di ipoteca come meglio risulta dal prospetto di frazionamento che, firmato dalle parti per piena accettazione e conferma, si allega al titolo sotto la lettera C).*

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 4**, Natura A - APPARTAMENTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano T, Capitale € 47.514,03, Ipoteca € 95.028,07
- Immobile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 13**, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;

Unità negoziale n° 2

- Immobile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 5**, Natura A - APPARTAMENTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano T, Capitale € 51.645,69, Ipoteca € 103.291,38

- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 14, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;

Unità negoziale n° 3

- Immobilabile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 6**, Natura A - APPARTAMENTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano 1, Capitale € 55.777,35, Ipoteca € 111.554,69
- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 15**, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;

Unità negoziale n° 4

- Immobilabile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 7, Natura A - APPARTAMENTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano 1, Capitale € 55.777,35, Ipoteca € 111.554,69
- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 16, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;

Unità negoziale n° 5

- Immobilabile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 9, Natura A - APPARTAMENTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano 2, Capitale € 55.777,35, Ipoteca € 111.554,69
- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 18, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;

Unità negoziale n° 6

- Immobilabile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 10, Natura A - APPARTAMENTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano 1, Capitale € 69.205,22, Ipoteca € 138.410,45
- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 19, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;

**Domanda di annotazione a iscrizione per restrizione beni** del **03.02.2003 (All. 3.15)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 5183, Reg. Part. 640, a rogito notaio Felice CONTU del 02.11.2001, Rep. 338786, a favore del -  
contro -, con la quale *il - consente altresì che*  
***l'ipoteca venga cancellata da tutte le altre porzioni immobiliari ipotecate alle quali non risulta attribuita alcuna quota di finanziamento e indicate nel prospetto che***



firmato anch'esso dalle parti per conferma e accettazione viene allegato sotto la lettera D).

Vengono **liberati dall'ipoteca i seguenti immobili:**

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 2**, Natura LA - LABORATORIO ARTIGIANO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1
- Immobile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 3**, Natura LA - LABORATORIO ARTIGIANO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1
- Immobile n. 3 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 8, Natura A - APPARTAMENTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano 2
- Immobile n. 4 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 11**, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;
- Immobile n. 5 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 12**, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;
- Immobile n. 6 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 17, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;

**Domanda di annotazione a iscrizione per restrizione beni** del 13.01.2004 (All.

3.16), trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 1148, Reg. Part. 120, a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 10.10.2003, Rep. -, a favore del -

-contro -, con la quale (...) *la banca presta il proprio*

*assenso alla cancellazione parziale per la quota di lire 238.000.000 (duecentotrentottomilioni) pari a euro 122.916,74 (centoventiduemilanovecentosedici virgola settantaquattro) a fronte di una quota di mutuo di originarie lire 134.000.000 (centotrentaquattromilioni) pari a euro 69.205,22 (sessantanovemiladuecentocinque virgola ventidue) sulla seguente porzione costituente il lotto n. 6 indicato nel quadro "B" della presente. Vengono liberati dall'ipoteca i seguenti immobili:*

Unità negoziale n° 6

- Immobile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 10, Natura A - APPARTAMENTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano 1, Capitale € 69.205,22, Ipoteca € 138.410,45

- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 19, Natura PA - POSTO AUTO, Indirizzo - traversa via Sacco, piano S1;

**Comunicazione di cancellazione Registro n. 1062** del **14.02.2011** (All. 3.17) di estinzione parziale avvenuta in data 19.04.2004, per l'immobile foglio 32, mappale 897, subalterno 5 (quota € 51.645,69). Cancellazione parziale eseguita in data 15.02.2011.

**Comunicazione di cancellazione Registro n. 1297** del **28.02.2011** (All. 3.18) di estinzione parziale avvenuta in data 19.04.2004, per gli immobili foglio 32, mappale 897, subalterno 5 e subalterno 14 (quota € 51.645,69). Cancellazione parziale eseguita in data 01.03.2011. NB - trattasi di integrazione della Comunicazione n. 1062/2011 per inserimento del subalterno 14, erroneamente non indicato in precedenza.

**Comunicazione di cancellazione Registro n. 1824** del **14.02.2011** (All. 3.19) di estinzione parziale avvenuta in data 14.03.2016, per gli immobili foglio 32, mappale 897, subalterno 7 e subalterno 16 (quota € 55.777,35). Cancellazione parziale eseguita in data 14.04.2016.

\*

**Nota di iscrizione** del **08.04.2015** (All. 3.20), trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 9328, Reg. Part. 1165, da parte di -, **ipoteca legale** Rep.

2113/2015 del 07.04.2015 derivante da **iscrizione a ruolo**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 93.871,38 (totale € 187.742,76) a favore di -

- sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente perizia di stima):

Unità negoziale n° 1

- Immobilabile n. 10 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 4**, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4,0 vani
- Immobilabile n. 11 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 6**, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4,0 vani
- Immobilabile n. 12 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 11**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri;
- Immobilabile n. 13 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 12**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri;

- Immobilabile n. 14 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 13**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri;
- Immobilabile n. 15 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 15**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 12 metri quadri;
- Immobilabile n. 16 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 3**, Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, Consistenza 47 metri quadri;
- Immobilabile n. 17 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 2**, Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, Consistenza 53 metri quadri.

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

\*

**Nota di iscrizione contro** del **28.01.2016 (All. 3.21)** trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 1964, Reg. Part. 228, P.U. Tribunale Cagliari Sezione Lavoro, **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 13.04.15, Rep. 4329/2015, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 34.806,51 (totale € 60.000,00) a favore della - sui

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

Unità negoziale n° 1

- Immobilabile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 2**, Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, Consistenza 53 metri quadri, piano S1;
- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 3**, Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, Consistenza 47 metri quadri, piano S1;
- Immobilabile n. 3 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 4**, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4,0 vani, piano T;
- Immobilabile n. 4 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 6**, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4,0 vani, piano 1;

- Immobilabile n. 5 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 11**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri, piano S1;
- Immobilabile n. 6 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 12**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri, piano S1;
- Immobilabile n. 7 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 13**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri, piano S1;
- Immobilabile n. 8 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 15**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 12 metri quadri, piano S1.

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).

**Nota di iscrizione contro** del **20.08.2020 (All. 3.22)**, trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 20897, Reg. Part. 3039, rogito notaio Felice CONTU del 06.09.2000, Rep. 337140, **ipoteca in rinnovazione** derivante da **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**, capitale di € 335.696,98 - £ 650.000,00 - valore € 671.393,97 - £ 1.300.000.000, della durata di anni 15, a favore di -  
- contro -, sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 1

- Immobilabile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 4**, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4,0 vani, piano T;
- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 6**, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4,0 vani, piano 1;
- Immobilabile n. 3 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 13**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 11 metri quadri, piano S1;
- Immobilabile n. 4 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, **Subalterno 15**, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 12 metri quadri, piano S1.

Unità negoziale n° 2

- Immobilabile n. 1 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 4, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 4,0 vani, piano 2;
- Immobilabile n. 2 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Foglio 32, Particella 897, Subalterno 18, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 10 metri quadri, piano T;

L'ipoteca è iscritta per l'**unità negoziale n. 1** contro - per la **quota di 1/1** (l'intero) a favore della - per la quota di 1/1 (l'intero), mentre per l'unità negoziale n. 2 (NB - beni immobili non in capo alla procedura) contro - per la quota di 1/1 (l'intero).

Nella nota di trascrizione è scritto che: *la presente ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi indicati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare (da intendersi qui integralmente riportata e trascritta), la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - 2 comma cod. civile. La presente rinnovazione si esegue comunque con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine della originaria iscrizione. Si fa constare che: - in data 7 giugno 2018, il - ha ceduto un pacchetto di crediti in sofferenza - ai sensi e per gli effetti della legge n. 130/99 (legge sulla cartolarizzazione) e dell'art. 58 del decreto legislativo n. 385 dell'art. 1 settembre 1993 (testo unico bancario) - alla società' - , con sede in - - partita i.v.a.*

*- La notizia di tale cessione e' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, parte seconda, n. 68 del 14 giugno 2018. Si precisa infine che ai sensi dei predetti artt. 58 legge 1 settembre 1993 n. 385 e 1 e 4 legge 30/04/1999 n. 130, le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validita' ed il loro grado a favore del cessionario, "senza bisogno di alcuna formalita' o annotazione". Si precisa inoltre che l'unita' immobiliare di cui all'unita' negoziale n. 2 del presente quadro "B" e' pervenuta per l'intero alla sig.ra-, in virtu' del seguente atto trascritto presso codesta conservatoria: - compravendita n. -del 31/05/2002, trascritta in data 04/06/2002 ai nn. 27220 Registro Generale e 21735 Registro Particolare. Il rinnovo si esegue limitatamente agli immobili di cui al presente quadro 'B' in quanto i restanti risultano oggetto di restrizioni di beni.*

\*

### 5.3 COMMENTO E RIEPILOGO

Dalla ricostruzione ipocatastale risulta che il sig. - con atto di compravendita del 13.05.1997, ha acquistato il lotto di terreno sito in Assemini (CA), località *Su Pardu Noi*, distinto in Catasto terreni al foglio 32, mappale 804 (ora 897).

Su tale terreno, previo convenzionamento di lottizzazione con il Comune di Assemini del 28.04.1999, con i titoli edilizi illustrati nel successivo capitolo 6), tra il 1999 e il 2001 il sig. -ha edificato una palazzina costituita da due locali artigianali (subalterni 2 e 3), sette appartamenti (subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10) e nove posti auto scoperti (subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19).

Tra il 09.07.2001 e il 19.04.2004 risultano venduti a terzi gli appartamenti identificati con i subalterni 5, 7, 8, 9 e 10, e i posti auto identificati con i subalterni 14, 16, 17, 18 e 19. Il posto auto subalterno 19, venduto al sig. -, è stato ceduto quando ancora non era stato completato e, per il tempo necessario al completamento, fu pattuito che sarebbe stato concesso in uso il posto auto identificato con il subalterno 12, residuo in capo al fallimento. Poiché sul posto è stata accertata la presenza del posto auto subalterno 19, l'uso del posto auto subalterno 12 si ritiene decaduto.

Per quanto sopra risultano in capo al Fallimento:

- i **due locali artigianali** subalterni **2 e 3**; al piano seminterrato;
- i **due appartamenti**: subalterno **4** al piano terra e subalterno **6** al piano primo;
- i **quattro posti auto scoperti** al piano seminterrato seminterrato: subalterni **11, 12, 13 e 15**.

Da quanto indicato nell'atto di frazionamento di mutuo, dove **ciascun immobile è accoppiato a un posto auto di pertinenza**, risulta che:

- il **posto auto subalterno 13** è assegnato **all'appartamento subalterno 4**;
- il **posto auto subalterno 15** è assegnato **all'appartamento subalterno 6**.

Di conseguenza, i **posti auto subalterni 11 e 12 dovrebbero** essere assegnati ai **due locali artigianali subalterni 2 e 3**, ma ciò, come vedremo nel capitolo 6), **non è possibile**.

Quanto ai gravami:

- l'ipoteca volontaria per concessione di mutuo iscritta a favore del -  
- nel 2000, **rinnovata nel 2020 a favore della** -  
-, tenuto conto della restrizione dei beni con la quale il gravame è stato cancellato sui due locali artigianali subalterni 2 e 3 e sui due posti auto subalterni 11 e 12, **risulta attiva sui due appartamenti subalterni 4 e 6 e sui posti auto subalterni 13 e 15**;
- su **tutti gli otto immobili** in capo alla procedura risultano gravanti le **due ipoteche giudiziali** iscritte da -e dalla -  
-.

\*

### 6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

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

- ✓ **Concessione Edilizia n. 110 del 29.07.1999 (All. 6.1)**, prot. 12432/06.08.1997, pratica edilizia n. 170 del 1997, rilasciata a -  
-, relativa a *Realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione e locali artigianali*, lottizzazione "Serra e più", foglio 32, mappale 804 (ex 181a);
- ✓ **Concessione Edilizia n. 75 del 29.04.2003 (All. 6.2)**, prot. 17268/05.07.2001, pratica edilizia n. 146 del 2001, rilasciata a -  
relativa a *Variante di un fabbricato*, lottizzazione "Serra e più", foglio 32, mappale 804 (ex 181a), comprendente i seguenti elaborati:
  - C.E. 76 del 29.04.2003
  - Relazione tecnica - Verifica prescrizioni D.M. n. 236 del 14.06.1989 / Dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni della legge n. 13 del 09.01.1989
  - Tavola 1 - Planimetrie - Calcoli planivolumetrici
  - Tavola 2 - Piante
  - Tavola 3 - Prospetti - Sezione
  - Tavola 4 - Verifica Prescrizioni L. 13/89
  - Computo metrico estimativo
- ✓ **Autorizzazione di agibilità parziale n. 151 del 08.08.2014**, pratica edilizia n. 146 del 05.07.2001 (**All. 6.3**), rilasciata a -  
relativa agli immobili identificati al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 897, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

\*

### 6.2 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA

Dall'esame degli atti risulta che nell'ambito della **prima concessione edilizia n. 110 del 20.07.1999** nel lotto di terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 25, mappale 804, avente una superficie di 400 mq, era prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale e artigianale, distribuito su 5 livelli, costituito da 7 unità immobiliari composte da 40 vani, di cui 38 residenziali (22 utili e 16 accessori) e 33 non residenziali (2 utili e 4 accessori), avente le seguenti caratteristiche planivolumetriche:

<i>superficie coperta</i>	<i>mq</i>	128,22
<i>superficie utile</i>	<i>mq</i>	385,08
<i>superficie non residenziale</i>	<i>mq</i>	177,52
<i>altezza massima</i>	<i>m</i>	12,00
<i>volume totale</i>	<i>mc</i>	1.731,70
<i>volume residenziale</i>	<i>mc</i>	1.347,04
<i>volume non residenziale</i>	<i>mc</i>	384,66
<i>distanza dai confini</i>	<i>m</i>	5,00/5,10

La **C.E. di variante n. 75 del 29.04.2003 (All. 6.2)** non prevedeva variazioni del volume assentito ma, per quanto attiene la presente perizia, prevedeva:

- al livello seminterrato
  - la rimodulazione dell'atrio comune (NB - nel corpo scala) e del locale artigianale denominato *Sartoria* (NB - attuale Immobile n. 2), con aumento della superficie utile dell'*Atrio* e diminuzione di quella del locale *Sartoria* (a 46,43 mq) mediante demolizione e spostamento di un tratto di parete divisoria tra i due vani;
  - la demolizione di un tratto di parete divisoria tra il locale *Sartoria* e il corpo scala, con aumento della superficie del primo vano;
  - l'aumento della superficie delle aperture sulle pareti perimetrali prospettanti l'area cortilizia dei due locali artigianali (NB - gli Immobili n. 1 e n. 2), mediante la demolizione di tre tratti di muratura di tamponamento (due nel locale denominato *Parrucchiere* e una nel locale denominato *Sartoria*);
- al piano terra
  - demolizione e ricostruzione del parapetto dei balconi dei due appartamenti (NB - tra cui l'Immobile n. 3) in posizione arretrata, con diminuzione della superficie netta dei balconi;
- al piano primo
  - demolizione e ricostruzione del parapetto dei balconi posteriori dei due appartamenti (NB - tra cui l'Immobile n. 4) in posizione arretrata, con diminuzione della superficie netta dei balconi.

A seguito di tutti i lavori di variante i dati planivolumetrici divennero i seguenti:

<i>superficie coperta</i>	<i>mq</i>	128,22
<i>superficie utile</i>	<i>mq</i>	384,42
<i>superficie non residenziale</i>	<i>mq</i>	184,422
<i>altezza massima</i>	<i>m</i>	12,00
<i>volume totale</i>	<i>mc</i>	1.731,70



<b>ASTE GIUDIZIARIE</b> volume residenziale	<b>ASTE GIUDIZIARIE</b> mc	1.347,04
volume non residenziale	mc	384,66
distanza dai confini	m	5,00/5,10

L'ultimo stato assentito cui riferirsi è dunque quello relativo alla **C.E. n. 75 del 29.04.2003**.

L'**Autorizzazione di agibilità parziale n. 151 del 08.08.2014, (All. 6.3)** è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 32, mappale 897 (NB - in neretto gli immobili in capo al Fallimento):

<b>piano S1</b>	<b>locale artigianale sub 2</b>	<b>vani utili 1</b>	<b>vani accessori 1</b>
<b>piano S1</b>	<b>locale artigianale sub 3</b>	<b>vani utili 1</b>	<b>vani accessori 1</b>
<b>piano terra</b>	<b>appartamento sub 4</b>	<b>vani utili 3</b>	<b>vani accessori 2</b>
piano terra	appartamento sub 5	vani utili 3	vani accessori 2
<b>piano primo</b>	<b>appartamento sub 6</b>	<b>vani utili 1</b>	<b>vani accessori 1</b>
piano primo	appartamento sub 7	vani utili 1	vani accessori 1
piano secondo	appartamento sub 8	vani utili 1	vani accessori 1
piano secondo	appartamento sub 9	vani utili 1	vani accessori 1

Nel documento si richiama la *perizia giurata dall'ing. Giorgio MOSTALLINO, redatta in data 01.03.2003 e le dichiarazioni prodotte dal richiedente (NB - -*  
*-) dalle quali si evince che il fabbricato è conforme al progetto di cui alla Concessione Edilizia n°110 del 27/07/1999 e Concessione edilizia n°75 del 29/04/2003 e che la costruzione ha i requisiti di cui all'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie vigenti approvato con R.D., 27 luglio 1934, n° 1265 e D.M. del 05.07.1975.*

### 6.3 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO - INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE

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

Laddove rilevate difformità, è stata predisposta un **proposta di regolarizzazione**.

#### 6.3.1 Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.4**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito e con quanto riportato nell'*Agibilità*, nella visura catastale e nella planimetria

catastale, risulta una situazione **completamente difforme, perché l'immobile non è completato.**

Infatti, **difformemente** da quanto dichiarato nell'agibilità e rappresentato nella planimetria catastale, **non sono stati realizzati:**

- i vani *bagno* e *antibagno*
- la parete di tamponamento sul lato cortile/parcheggio e i relativi infissi.

All'atto dei sopralluoghi è stato inoltre accertato che **non sono state realizzate** neppure le **predisposizioni impiantistiche idriche, fognarie ed elettriche**, eccezion fatta per un tubo corrugato emergente dalla soglia sul lato estremo della parete perimetrale lato cortile/parcheggi del quale, però, non è stato possibile individuare l'origine e i collegamenti.

È stata rilevata, ancora, una **differenza nella sagoma** a seguito della rientranza della muratura divisoria con il *disimpegno* comune, disallineata con il tratto del tramezzo divisorio con l'*atrio* del vano scala, mentre nel progetto approvato la parete è unica e complanare. Infine, sempre su tale parete divisoria con il *disimpegno*, nel progetto risulta indicato un infisso, verosimilmente una finestratura nella parte superiore della parete, anch'essa, però, non realizzata.

La comparazione degli elementi planivolumetrici e degli aeroilluminanti, effettuata considerando sia lo stato attuale (con la mancata realizzazione dei vani *bagno* e *antibagno*), sia lo stato **completato coerente con il progetto approvato**, è la seguente:

IMMOBILE n. 1 - sub. 2	Stato assentito	Stato rilevato	differenza	diff. %	S. netta vano rilevata	1/8 Sn rilevata	verifica (SI/NO)
<b>stato attuale</b>							
Superficie netta attuale	53,03	53,85	0,82	1,55%			SI
Superficie lorda attuale	60,30	60,91	0,61	1,01%			SI
Altezza interna	3,00	3,00	0,00	0,00%			SI
Volume	180,90	182,73	1,83	1,01%			SI
<b>aeroilluminanti</b>							
vano unico	7,14	7,81			53,49	6,69	SI
<b>completata come da progetto</b>							
Superficie netta	53,07	52,87	-0,20	-0,38%			SI
<b>aeroilluminanti</b>							
locale		6,59			48,37	6,05	SI
bagno		0,61			2,25	0,28	SI

Come si rileva, 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* (R.E., **All. 7.2**).

Inoltre, sono sempre rispettati i parametri aeroilluminanti prescritti dall'art. 5 del D.M. Sanità 05.07.1975, pari all'8% della superficie netta del vano. Si precisa che, con riferimento ai rapporti aeroilluminanti, è stata ipotizzata un'apertura (infisso esterno) sulla parete di tamponamento lato cortile/parcheggi di dimensioni 1,75x2,50 m, in ragione di quanto si dirà nel seguito circa le attività da eseguire per completare l'unità immobiliare (NB - nel caso specifico per garantire il rispetto della superficie aeroilluminante). Qualora l'assegnatario volesse ampliare le dimensioni delle parti apribili dell'infisso sinistro, potrà comunque farlo.

Ora, poiché la scadenza temporale di efficacia indicata nell'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. 75 del 2003) è spirata, occorre valutare quali interventi siano possibili per completare l'unità immobiliare e poter così costituire un *Laboratorio artigiano* come da progetto approvato, ovvero: realizzando i servizi igienici, gli impianti elettrico, idrico e di termocondizionamento e la parete di tamponamento lato cortile con relativi infissi.

Diversamente, l'immobile deve essere trasformato in deposito o posto auto o immobile con destinazione d'uso compatibile con l'assenza di servizi igienici, impianti e infissi, con conseguente perdita di valore commerciale.

La palazzina è stata edificata nella lottizzazione *Serra e più* ricadente nella Zona C - *Espansione residenziale*, Sottozona C1 - *Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)*.

I parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle *Norme Tecniche di Attuazione* (N.T.A. - **All. 7.2**) sono stati trasposti nel progetto approvato quanto all'epoca previsto dal precedente strumento urbanistico.

Sempre dalle N.T.A., pag. 27, si rileva che nella Zona C1 sono ammesse destinazioni d'uso **Du\_B** - *Destinazioni connesse alla residenza*, tra le quali si individuano al punto 6 dell'art. 37 del *Regolamento Edilizio* (R.E., **All. 7.2**), quelle **Du\_B6** relative *all'artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)*. Tale destinazione d'uso è coerente con quanto previsto nel progetto approvato.

Sempre 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, sono possibili interventi di **Manutenzione straordinaria**, la cui definizione è illustrata nell'Art. 3 (L) - *Definizioni degli interventi edilizi del D.P.R. 380/2001* e ricomprende *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico*.

È dunque possibile completare l'immobile con una pratica edilizia per **Manutenzione Straordinaria** con S.C.I.A. (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) tramite portale SUAPE, tipologia 352a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni.

L'ipotesi di regolarizzazione prevede la realizzazione dei vani *bagno* e *antibagno* come da progetto approvato (con i relativi impianti idrico e fognario, elettrico, fornitura e posa sanitari - WC con cassetta e lavabo), la realizzazione dell'impianto di termocondizionamento, la realizzazione degli infissi esterni sul lato cortile/parcheggi con l'installazione di un serramento vetrato fisso nella parte aderente al muro di confine sul lato Sud Ovest, e di un altro serramento composto da una parte fissa ed una apribile (dimensioni 1,75x2,50 m) nell'altra apertura. Tale scelta progettuale di posizionamento degli infissi deriva dalla necessità di avere la parte apribile distante dal parcheggio prospiciente l'unità immobiliare che, come vedremo, dovrà essere trasformato con tipologia per disabili con larghezza minima 3,50 m e lunghezza circa 5,00 m e dunque tale da impedire un normale e ordinario accesso sull'altra apertura (NB - quella sulla destra guardando dall'esterno), che avrebbe un spazio libero di soli 1,50 metri circa.

Una volta eseguiti i lavori sarà necessario procedere alla predisposizione di una 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.

Di seguito la stima dei costi dell'intervento, degli oneri tecnici e degli oneri amministrativi, effettuata sulla base dei prezzi medi di mercato per opere di committenza privata su piazza provincia di Cagliari e sui tabellari del comune di Assemini (**All. 7.5**):

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	200,00	200,00
2	demolizione pavimenti e massetti	mq	5,12	35,00	179,20
3	realizzazione impianto idrico (centralina, lavabo, WC, cassetta, boiler)	p.a	5,00	200,00	1.000,00
4	impianto fognario compresa pompa di rilancio e allaccio a colonna montante	corpo	1,00	900,00	900,00
5	massetto cementizio spessore 10 cm	mq	5,12	25,00	128,00
6	muratura laterizia spessore 8 cm (tramezzi)	mq	18,60	48,00	892,80
7	muratura laterizia spessore 25 cm (tamponamento)	mq	3,46	60,00	207,60
8	fornitura e posa controcasse porte interne	cad	2,00	60,00	120,00
9	pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato posate a colla	mq	4,50	50,00	225,00
10	intonaco premiscelato per interni	mq	40,66	18,00	731,88
11	intonaco premiscelato per esterni	mq	3,46	20,00	69,20
12	battiscopa in gres porcellanato	m	10,80	16,00	172,80
13	rivestimenti interni in piastrelle di gres (h 2,00 m) su due lati ciascuno vani bagno e antibagno	mq	12,00	55,00	660,00
14	tinteggiatura per interni (comprese pareti e soffitti del vano artigianale per realizzazione impianti)	mq	153,42	7,50	1.150,61
15	tinteggiatura per esterni	mq	3,46	12,00	41,52

16	tracce impianto elettrico, idrico, fognario, termocondizionamento, serrande	corpo	1,00	750,00	750,00
17	impianto elettrico (quadro generale, 16 p.p, 8 p.l., 1 p.p.TC, linea dati, 2 serrande, impianto fognario)	corpo	1,00	2.500,00	2.500,00
18	impianto termocondizionamento a pompa di calore 15.000 btu	cad	1,00	2.000,00	2.000,00
19	fornitura e installazione scaldacqua elettrico (80 litri)	cad	1,00	180,00	180,00
20	fornitura e posa di WC con cassetta e lavabo in vetrochina, compresi di rubinetteria e accessori	corpo	1,00	600,00	600,00
21	finitura e posa porte interne 80x210 cm, legno tamburato, pannello liscio	cad	2,00	250,00	500,00
22	fornitura e posa di fissi/infissi esterni in PVC taglio termico con vetrocamera, tipo monoblocco	mq	17,30	380,00	6.574,00
23	fornitura e posa di serrande metalliche ad avvolgimento su cassonetto, elettrificate	cad	2,00	1.450,00	2.900,00
24	finiture edili per chiusura tracce, intonaci e tinteggiatura su pareti e soffitti	corpo	1,00	300,00	300,00
25	oneri tecnici professionista (pratica SCIA e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	4.160,00	4.160,00
26	diritti amministrativi per SCIA Manutenzione straordinaria	€	1,00	59,00	59,00
27	diritti amministrativi per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	12,00	12,00
28	pratica Docfa per accatastamento	€	1,00	832,00	832,00
29	predisposizione A.P.E.	€	1,00	260,00	260,00
<b>totale IVA esclusa</b>					<b>28.305,61</b>

### Dotazione di parcheggi

Secondo quanto prescritto dall'art. 37, punto 38.2 del R.E. (**All. 7.2**), gli immobili con destinazione **Du\_B6 - artigianato di servizio**, debbono essere dotati di almeno due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 30 mq di superficie netta.

Nel nostro caso la superficie netta, nell'ipotesi dell'unità immobiliare regolarizzata come sopra illustrato, è pari a 52,87 mq, per cui **sono necessari due stalli**.

Per quanto detto in precedenza i posti auto identificati con i subalterni 13 (Immobile n. 7) e 15 (Immobile n. 8) sono stati assegnati alle unità immobiliari (appartamenti) identificate con i subalterni 4 (Immobile n. 3) e 6 (Immobile n. 4).

I posti auto identificati con i subalterni 11 (Immobile n. 5) e 12 (Immobile n. 6), per quanto meglio si illustrerà nelle rispettive comparazioni, non sono disponibili in quanto **destinati ad essere catastalmente fusi tra loro così da costituire il posto auto per disabili** previsto in progetto nella loro attuale posizione.

A questo punto, non essendovi nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato altri posti auto disponibili, ci si deve necessariamente avvalere della **possibilità** concessa dall'art. 37 che così dispone: *ove il reperimento degli stalli si sosta, non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento dei posti auto è trasformato in un corrispettivo monetario determinato con deliberazione dell'organo competente*.

Al riguardo il Comune di Assemini, con Delibera della Giunta Comunale n. 159 del 07.11.2008 (**All. 7.3**), ha stabilito che in quei casi in cui non fosse possibile reperire posti auto (NB - fino ad una distanza di 100 metri, in questo caso con sottoscrizione di atto pubblico di compravendita), sarebbe stata possibile la *monetizzazione*, ed ha quantificato il costo per ogni stallo necessario in € 1.545,00, da sottoporre a

rivalutazione monetaria annuale secondo le variazioni ISTAT del *Costo di costruzione di un fabbricato residenziale*.

Lo scrivente ha calcolato il costo di monetizzazione dei due posti auto sulla base della variazione ISTAT del *Costo di costruzione di un fabbricato residenziale* (**All. 7.4**), ottenendo il valore di €/cad. 2.014,68.

Pertanto, il costo totale per la monetizzazione dei parcheggi, relativa a due posti auto, è pari a:

Costo monetizzazione = €/cad. 2.014,68 x n. 2 stalli = **€ 4.029,36**

La monetizzazione dei posti auto va necessariamente indicata all'atto della presentazione della *Dichiarazione di Agibilità*.

In definitiva, i costi da sostenere per regolarizzare l'immobile ammontano complessivamente a **€ 32.334,97 IVA esclusa**.

In **All. 9.2** la **planimetria** progettuale dell'Immobile n. 2 nella **configurazione di regolarizzazione**.

\*

### 6.3.2 Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.5**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito e con quanto riportato nell'*Agibilità*, nella visura catastale e nella planimetria catastale, risulta una situazione **completamente difforme, perché l'immobile non è completato**.

Infatti, **difformemente** da quanto dichiarato nell'*agibilità* e rappresentato nella planimetria catastale, **non sono stati realizzati**:

- i vani *bagno* e *antibagno*
- la parete di tamponamento sul lato cortile/parcheggio e i relativi infissi.

All'atto dei sopralluoghi è stato inoltre accertato che **non sono state realizzate** neppure le **predisposizioni impiantistiche idriche, fognarie ed elettriche**.

È stata rilevata, ancora, una **differenza nella sagoma** a seguito dell'avvenuto arretramento della muratura divisoria con il *disimpegno* comune, con diminuzione della superficie utile del locale artigianale; nel progetto approvato la parete è allineata al setto di tamponamento anteriore del vano ascensore, mentre nella realtà è stata arretrata al filo della parete interna del vano tecnico realizzato sulla sinistra del vano ascensore.

Ancora, come per l'Immobile n. 1 - sub. 2, sempre su tale parete divisoria con il *disimpegno*, nel progetto risulta indicato un infisso, verosimilmente una finestratura nella parte superiore della parete, anch'essa, però, non realizzata.

La comparazione degli elementi planivolumetrici e degli aeroilluminanti, effettuata considerando sia lo stato attuale (con la mancata realizzazione dei vani *bagno* e *antibagno*), sia lo stato completato coerente con il progetto approvato, è la seguente:

IMMOBILE n. 2 - sub. 3	Stato assentito	Stato rilevato	differenza	diff. %	S. netta vano rilevata	1/8 Sn rilevata	verifica (SI/NO)
<b>stato attuale</b>							
Superficie netta attuale	46,43	45,48	-0,95	-2,05%			NO
Superficie lorda attuale	52,20	51,49	-0,71	-1,36%			SI
Altezza interna	3,00	3,00	0,00	0,00%			SI
Volume	156,60	154,47	-2,13	-1,36%			SI
<u>aeroilluminanti</u>							
vano unico	6,24	6,69			45,48	5,69	SI
<b>completata come da progetto</b>							
Superficie netta	46,43	44,59	-1,84	-3,96%			NO
<u>aeroilluminanti</u>							
locale		6,69			48,37	6,05	SI
bagno		0,61			1,96	0,25	SI

Come si rileva, **non 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* (R.E., **All. 7.2**).

Sono invece sempre rispettati i parametri aeroilluminanti prescritti dall'art. 5 del D.M. Sanità 05.07.1975, pari all'8% della superficie netta del vano. Si precisa che, anche in questo caso, con riferimento ai rapporti aeroilluminanti è stata ipotizzata un'apertura (infitto esterno) sulla parete di tamponamento lato cortile/parcheggi di dimensioni 1,75x2,50 m. Qualora l'assegnatario volesse ampliare le dimensioni delle parti apribili degli infissi esterni, potrà comunque farlo.

Richiamando quanto già illustrato per l'Immobile n. 1 - sub. 2 è possibile completare l'immobile e regolarizzarlo sotto il profilo della liceità edilizia con una pratica per **Manutenzione Straordinaria** con S.C.I.A. (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) tramite portale SUAPE, tipologia 352a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni.

L'ipotesi di regolarizzazione prevede la realizzazione dei vani *bagno* e *antibagno* come da progetto approvato (con i relativi impianti idrico e fognario, elettrico, fornitura e posa sanitari - WC con cassetta e lavabo), la realizzazione dell'impianto di termocondizionamento, la realizzazione degli infissi esterni sul lato cortile/parcheggi con l'installazione di un serramento vetrato fisso e di un altro serramento composto da una parte fissa ed una apribile (dimensioni 1,75x2,50 m) nell'altra apertura.

Una volta eseguiti i lavori sarà necessario procedere alla predisposizione di una 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.

Come per l'Immobile n. 1 - sub. 2, di seguito la stima dei costi dell'intervento, degli oneri tecnici e degli oneri amministrativi, effettuata sulla base dei prezzi medi di mercato per opere di committenza privata su piazza provincia di Cagliari e sui tabellari del comune di Assemini (**All. 7.5**):

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	200,00	200,00
2	demolizione pavimenti e massetti	mq	4,50	35,00	157,50
3	realizzazione impianto idrico (centralina, lavabo, WC, cassetta, boiler)	p.a	5,00	200,00	1.000,00
4	impianto fognario compresa pompa di rilancio e allaccio a colonna montante	corpo	1,00	900,00	900,00
5	massetto cementizio spessore 10 cm	mq	4,50	25,00	112,50
6	muratura laterizia spessore 8 cm (tramezzi)	mq	18,00	48,00	864,00
7	muratura laterizia spessore 25 cm (tamponamento)	mq	3,40	60,00	203,70
8	fornitura e posa controcasse porte interne	cad	2,00	60,00	120,00
9	pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato posate a colla	mq	3,92	50,00	196,00
10	intonaco premiscelato per interni	mq	39,40	18,00	709,11
11	intonaco premiscelato per esterni	mq	3,40	20,00	67,90
12	battiscopa in gres porcellanato	m	10,10	16,00	161,60
13	rivestimenti interni in piastrelle di gres (h 2,00 m) su due lati ciascuno vani bagno e antibagno	mq	11,20	55,00	616,00
14	tinteggiatura per interni (comprese pareti e soffitti del vano artigianale per realizzazione impianti)	mq	136,06	7,50	1.020,41
15	tinteggiatura per esterni	mq	3,40	12,00	40,74
16	tracce impianto elettrico, idrico, fognario, termocondizionamento, serrande	corpo	1,00	750,00	750,00
17	impianto elettrico (quadro generale, 16 p.p., 8 p.l., 1 p.p.TC, linea dati, 2 serrande, impianto fognario)	corpo	1,00	2.500,00	2.500,00
18	impianto termocondizionamento a pompa di calore 15.000 btu	cad	1,00	2.000,00	2.000,00
19	fornitura e installazione scaldacqua elettrico (80 litri)	cad	1,00	180,00	180,00
20	fornitura e posa di WC con cassetta e lavabo in vetrochina, compresi di rubinetteria e accessori	corpo	1,00	600,00	600,00
21	finitura e posa porte interne 80x210 cm, legno tamburato, pannello liscio	cad	2,00	250,00	500,00
22	fornitura e posa di fissi/infissi esterni in PVC taglio termico con vetrocamera, tipo monoblocco	mq	16,98	380,00	6.450,50
23	fornitura e posa di serrande metalliche ad avvolgimento su cassonetto, elettrificate	cad	2,00	1.450,00	2.900,00
24	finiture edili per chiusura tracce, intonaci e tinteggiatura su pareti e soffitti	corpo	1,00	300,00	300,00
25	oneri tecnici professionista (pratica SCIA e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	4.160,00	4.160,00
26	diritti amministrativi per SCIA Manutenzione straordinaria	€	1,00	59,00	59,00
27	diritti amministrativi per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	12,00	12,00
28	pratica Docfa per accatastamento	€	1,00	832,00	832,00
29	predisposizione A.P.E.	€	1,00	260,00	260,00
	<b>totale IVA esclusa</b>				<b>27.872,96</b>

### **Dotazione di parcheggi**

Secondo quanto prescritto dall'art. 37, punto 38.2 del R.E. (**All. 7.2**), gli immobili con destinazione **Du\_B6 - artigianato di servizio**, debbono essere dotati di almeno due



posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 30 mq di superficie netta.

Nel nostro caso la superficie netta, nell'ipotesi dell'unità immobiliare regolarizzata come sopra illustrato, è pari a 44,59 mq, per cui **sono necessari due stalli.**

Richiamando tutto quanto già illustrato per l'Immobile n. 1 - sub. 2, anche in questo caso ci si deve avvalere della **possibilità** concessa dall'art. 37 e sarà necessario **monetizzare** i parcheggi minimi (due) in quanto non disponibili.

Il costo totale per la monetizzazione dei parcheggi, relativa a due posti auto, è il medesimo già esposto e pari a:

Costo monetizzazione = €/cad. 2.014,68 x n. 2 stalli = **€ 4.029,36**

Anche in questo caso la monetizzazione dei posti auto va necessariamente indicata all'atto della presentazione della *Dichiarazione di Agibilità*.

In definitiva, i costi da sostenere per regolarizzare l'immobile ammontano complessivamente a **€ 31.902,32 IVA esclusa.**

In **All. 9.2** la **planimetria** progettuale dell'Immobile n. 2 nella **configurazione di regolarizzazione.**

### 6.3.3 Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.6**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, **non emergono difformità sostanziali.**

La comparazione degli elementi planivolumetrici e degli aeroilluminanti è la seguente:

IMMOBILE n. 3 - sub. 4	Stato assentito	Stato rilevato	differenza	diff. %	AI rilevata	1/8 Sn rilevata	verifica (SI/NO)
<b>stato attuale</b>							
Superficie netta	51,81	51,77	-0,04	-0,08%			SI
Superficie lorda	60,26	60,06	-0,20	-0,33%			SI
Altezza interna	2,70	2,69	-0,01	-0,37%			SI
Volume	162,69	161,56	-1,13	-0,69%			SI
Balcone	8,83	8,86	0,03	0,34%			SI
<b>aeroilluminanti</b>							
soggiorno con AC	18,51	18,20	-0,31	-1,67%	3,22	2,28	SI
camera 1	9,10	9,08	-0,02	-0,22%	2,35	1,14	SI
camera 2	14,63	14,57	-0,06	-0,41%	2,82	1,82	SI
bagno	6,63	6,67	0,04	0,60%	1,16	0,83	SI

Tutte le differenze rientrano nella tolleranza del 2% e, pertanto, non costituiscono variazioni essenziali e non v'è necessità di regolarizzarle.

L'unità immobiliare è dotata dell'**Agibilità**, pur senza formale assegnazione di un posto auto.

Si fa presente, però, che l'unità Immobiliare deve essere alienata unitamente ad un posto auto che, per quanto visto, è stato individuato nel subalterno 13, ovvero l'Immobile n. 7 della presente Perizia. Ciò deriva, come già accennato, dal frazionamento del mutuo e dalla corrispondente cessione dei posti auto come assegnati nel detto frazionamento in occasione degli atti di compravendita degli appartamenti alienati prima del fallimento (vedi capitolo 5).

Si osserva che l'ultimo progetto approvato prevedeva una superficie destinata a parcheggi di 250,18 mq, a fronte di una superficie necessaria di 173,17 mq (1 mq per ogni mc di volume edificato, pari a mc 1.731,70). L'agibilità fu rilasciata in riferimento al progetto approvato, che prevedeva un'area parcheggi contenente otto posti auto, poi "divenuti" nove nelle pratiche di accatastamento.

L'attuale strumento urbanistico, **sterile rispetto all'Agibilità acquisita** in quanto rilasciata (anno 2003) prima della sua emanazione (anno 2015), prevede una dotazione di posti macchina di uno per ogni 30 mq di superficie netta.

L'assegnatario dell'appartamento, però, conseguentemente a tale disposizione urbanistica, in caso dovesse effettuare, in futuro, interventi che dovessero comportare la modifica dell'agibilità, per conseguirla, dovendosi allineare all'attuale strumento urbanistico, si dovrà dotare di un ulteriore posto auto e, poiché nell'area cortilizia non ve ne sono disponibili, dovrà **monetizzarlo, al costo attuale di € 2.014,68**, da adeguare annualmente in base alla variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

\*

#### 6.3.4 Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6

Come risulta dalla sovrapposizione (**AII. 6.7**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, non emergono difformità sostanziali.

La comparazione degli elementi planivolumetrici e degli aeroilluminanti è la seguente:

IMMOBILE n. 4 - sub. 6	Stato assentito	Stato rilevato	differenza	diff. %	AI rilevata	1/8 Sn rilevata	verifica (SI/NO)
<b>stato attuale</b>							
Superficie netta	51,81	51,67	-0,14	-0,27%			SI
Superficie lorda	60,26	60,14	-0,12	-0,19%			SI
Altezza interna	2,70	2,69	-0,02	-0,56%			SI
Volume	162,69	161,48	-1,22	-0,75%			SI
Balconi	17,33	17,61	0,28	1,62%			SI
<b>aeroilluminanti</b>							
soggiorno con AC	18,51	18,31	-0,20	-1,08%	3,22	2,29	SI
camera 1	9,10	9,11	0,01	0,11%	2,35	1,14	SI
camera 2	14,63	14,54	-0,09	-0,62%	2,82	1,82	SI
bagno	6,63	6,65	0,02	0,30%	1,16	0,83	SI

Tutte le differenze rientrano nella tolleranza del 2% e, pertanto, non costituiscono variazioni essenziali e non v'è necessità di regolarizzarle.

L'unità immobiliare è dotata dell'**Agibilità**, pur senza formale assegnazione di un posto auto.

Si osserva che l'appartamento individuato al piano I subalterno 6 viene indicato con vani utili "1" e vani accessori "1". Tale indicazione è un evidente **errore materiale**, posto che non è possibile rilasciare l'agibilità per una sola parte dei vani.

Ciò evidenziato, anche in questo caso valgono le stesse osservazioni espresse per l'Immobile n. 3 circa la dotazione di posti auto.

L'unità Immobiliare deve essere alienata unitamente ad un posto auto che, per quanto visto, è stato individuato nel subalterno 15, ovvero l'Immobile n. 8 della presente Perizia. Ciò deriva, come già accennato, dal frazionamento del mutuo.

Anche per tale immobile l'assegnatario, in caso dovesse effettuarvi, in futuro, interventi che dovessero comportare la modifica dell'agibilità, per conseguirla si dovrà dotare di un ulteriore posto auto e, poiché nell'area cortilizia non ve ne sono disponibili, dovrà **monetizzarlo, al costo attuale di € 2.014,68**, da adeguare annualmente in base alla variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

\*

#### 6.3.5 Immobili n. 5 (sub. 11) e n. 6 (sub. 12) – posti auto scoperti

Come risulta dalla sovrapposizione (**All. 6.8**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito, emerge **un'assoluta incongruenza ed una difformità sostanziale rispetto al titolo edilizio conseguito**.

I due posti auto, accatastati affiancati al termine dell'area cortilizia sul lato Sud Ovest, risultano in corrispondenza di un posto auto progettualmente destinato ai portatori di handicap.

Nella *Relazione tecnica* (**All. 6.2**) si specifica che per il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 236/1989 *nel cortile saranno previsti dei parcheggi per handicappati della larghezza di 3,50 MT opportunamente segnalati*. Tale previsione rispetta le prescrizioni di cui all'art. 8.2.3 del *Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*, che così dispone: *Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura*.

Nella *Tavola 1* (**All. 6.2**) è indicato un posto auto per portatori di handicap a ridosso della muratura di confine sul lato Sud Ovest, esattamente di fronte all'Immobile n. 1 - sub. 2, corrispondente all'area accatastata come subalterni 11 e 12 (vedi **All. 6.8**).

In ragione di quanto sopra, i due posti auto costituenti **gli Immobili n. 5 e n. 6 non sono alienabili** e debbono essere fusi tra loro, ri-accatastati così da costituire, come assentito nel titolo edilizio, un posto auto per portatori di handicap.

Per fare ciò occorre predisporre una pratica Docfa con l'ausilio di tecnico abilitato.

Le attività da svolgere per tale incombenza, comprese quelle di segnalazione orizzontale del posto auto come da planimetria in **All. 9.3**, avranno un costo stimabile in **complessivi € 2.000,00**.

\*\*\*

## 7.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di beni immobili in centro urbano (laboratori artigianali, appartamenti, posti auto scoperti) di tipologia ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduti in quantità significative tali da esprimere dei valori medi, è stato adottato il criterio analitico “sintetico comparativo a valore di mercato”.

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

### Superfici commerciali

Le superfici commerciali sono state determinate considerando la **consistenza dimensionale** che le unità immobiliari in regola con il titolo edilizio hanno attualmente o che 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
laboratori artigianali (superficie lorda)	1,00
balconi (sulla superficie netta)	0,40
posti auto scoperti (sulla superficie reale)	1,00

### Valori commerciali unitari

Per l’individuazione dei **valori commerciali unitari** sono stati rilevati i dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, del sito *borsinoimmobiliare.it* e quelli espressi dalla FIAIP (*Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti*) nella pubblicazione anno 2021/2022, ritenuti dallo scrivente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente agli immobili oggetto di stima.

Inoltre, tramite il portale *borsinoimmobiliarepro*, sono stati individuati atti di compravendita di immobili simili localizzati entro il raggio di 500/1.000 m da quelli oggetto di stima, relativi al lasso temporale gennaio 2020 / luglio 2022.

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

- la tipologia dell’immobile

- la ripartizione delle offerte per tipologia
- l'andamento delle quotazioni nell'ultimo anno
  - lo scostamento delle quotazioni rispetto alla media
  - la localizzazione geografica dell'immobile
  - le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche della zona
  - la consistenza nei riguardi della domanda di mercato
  - lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile e del maggiore fabbricato
  - la tipologia architettonica e strutturale
  - la tipologia e la consistenza distributiva dei vani
  - la qualità delle finiture edili
- la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti anche nei riguardi della spesa energetica
  - la panoramicità
  - la dotazione e la facilità di parcheggi al contorno
  - l'eventuale possibilità di cambio di destinazione d'uso
  - lo stato attuale con riguardo alla liceità edilizia e gli interventi da attuare per la sanatoria/regolarizzazione
  - lo stato attuale con riguardo alla conformità catastale

\*

## 7.2 SUPERFICI COMMERCIALI

### Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2

locale artigianale	60,91	x	1,00	mq	60,91
<b>superficie commerciale IMM 1</b>				<b>mq</b>	<b>60,91</b>

### Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3

locale artigianale	51,49	x	1,00	mq	51,49
<b>superficie commerciale IMM 2</b>				<b>mq</b>	<b>51,49</b>

### Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4

abitazione	60,06	x	1,00	mq	60,06
balconi	8,86	x	0,40	mq	3,54
<b>superficie commerciale IMM 3</b>				<b>mq</b>	<b>63,60</b>

Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6

abitazione	60,14	x	1,00	mq	60,14
balconi	17,61	x	0,40	mq	7,04
<b>superficie commerciale IMM 4</b>				<b>mq</b>	<b>67,18</b>

Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13

posto auto	11,24	x	1,00	mq	11,24
<b>superficie commerciale IMM 7</b>				<b>mq</b>	<b>11,24</b>

Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15

posto auto	12,18	x	1,00	mq	12,18
<b>superficie commerciale IMM 8</b>				<b>mq</b>	<b>12,18</b>

\*

7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARI

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 8.1) Zona periferia abitata

*Abitazioni civili*

Valore minimo	€/mq	1.150,00
Valore massimo	€/mq	1.500,00

*Abitazioni di tipo economico*

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

*Laboratori*

Valore minimo	€/mq	700,00
Valore massimo	€/mq	1.000,00

borsinoimmobiliare.it (All. 8.2) Zona Semiperiferia

*Abitazioni civili - Fascia media*

Valore minimo	€/mq	915,00
Valore massimo	€/mq	1.293,00

*Laboratori*

Valore minimo	€/mq	450,00
Valore massimo	€/mq	872,00

*Posti auto scoperti*

Valore minimo	€/mq	276,00
Valore massimo	€/mq	418,00

**FIAIP (All. 8.3) Anno 2021/2022 Zona Semicentro****Abitazioni in buono stato / abitabile**

Valore minimo	€/mq	950,00
Valore massimo	€/mq	1.350,00

**Comparabili**

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

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

**Abitazioni**via Meucci 4, atto gennaio 2022 – cat. A3

70 mq con posto auto 13 mq, 76,5 mqc, € 94.000,00	€/mq	1.229,00
---	------	----------

via Visconti 30, atto marzo 2020 – cat. A3

60 mq con posto auto 10 mq, 65,0 mqc, € 81.000,00	€/mq	1.246,00
---	------	----------

via Sacco 14A, atto novembre 2021 – cat. A3

64,0 mqc, € 95.000,00	€/mq	1.484,00
-----------------------	------	----------

via Salemi 2, atto maggio 2022 – cat. A3

68,0 mqc, € 97.500,00	€/mq	1.434,00
-----------------------	------	----------

via Caporetto 2/4, atto gennaio 2022 – cat. A3

58 mq con posto auto 12 mq, 64,0 mqc, € 82.000,00	€/mq	1.281,00
---	------	----------

**Laboratori**via val D'Aosta 30/32, atto giugno 2020 – cat. C3

79,0 mqc, 95,5 mqc, € 65.000,00	€/mq	823,00
---------------------------------	------	--------

\*

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 – locale artigianale – sub 2	€/mq	790,00
---	------	--------

Vc Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3	€/mq	795,00
---	------	--------

Vc Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4	€/mq	1.325,00
---	------	----------

Vc Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6	€/mq	1.385,00
---	------	----------

Vc Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13	€/mq	345,00
---	------	--------

Vc Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15	€/mq	350,00
---	------	--------

\*



## 7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI

Si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente all'esitabilità di immobili nell'ambito di una procedura fallimentare con immediata disponibilità o indisponibilità (immobili liberi oppure occupati / locati ).

Per trasporre economicamente l'incidenza di tali elementi sul valore commerciale, si è applicato un coefficiente correttivo del 95% (decurtazione del 5%) per gli immobili non liberi.

Inoltre, si è tenuto conto dei costi da sostenere per le attività da eseguire per regolarizzare gli immobili sotto il profilo della liceità edilizia e della conformità catastale (calcolati come sopra), che verranno detratti dal valore commerciale.

\*

## 7.5 STIMA

### 7.5.1 Immobile n. 1 – locale artigianale – sub 2

Valore immobile regolarizzato = mq 60,91 x €/mq 790,00	€	48.118,90
A detrarre costi regolarizzazione	€	<u>32.334,97</u>
Sommano	€	15.783,93
<b><u>Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda</u></b>	<b>€</b>	<b><u>15.800,00</u></b>

### 7.5.2 Immobile n. 2 – locale artigianale – sub 3

Valore immobile regolarizzato = mq 51,49 x €/mq 795,00	€	40.934,55
A detrarre costi regolarizzazione	€	<u>31.902,32</u>
Sommano	€	9.032,23
<b><u>Valore commerciale Immobile n° 2 in cifra tonda</u></b>	<b>€</b>	<b><u>9.000,00</u></b>

### 7.5.3 Immobile n. 3 – appartamento piano terra – sub 4

Valore immobile = mq 63,60 x €/mq 1.325,00 x 0,95	€	80.056,50
<b><u>Valore commerciale Immobile n° 3 in cifra tonda</u></b>	<b>€</b>	<b><u>80.100,00</u></b>

### 7.5.4 Immobile n. 4 – appartamento piano primo – sub 6

Valore immobile = mq 67,18 x €/mq 1.385,00 x 0,95	€	88.392,09
<b><u>Valore commerciale Immobile n° 4 in cifra tonda</u></b>	<b>€</b>	<b><u>88.400,00</u></b>

### 7.5.5 Immobile n. 7 – posto auto scoperto – sub 13

Valore immobile = mq 11,24 x €/mq 345,00	€	3.877,80
<b><u>Valore commerciale Immobile n° 7 in cifra tonda</u></b>	<b>€</b>	<b><u>3.900,00</u></b>

7.5.6 Immobile n. 8 – posto auto scoperto – sub 15

Valore immobile = mq 12,18 x €/mq 350,00	€	4.263,00
<b>Valore commerciale Immobile n° 8 in cifra tonda</b>	<b>€</b>	<b>4.300,00</b>

Il valore commerciale totale degli immobili residuati in capo al Fallimento è di € **201.500,00 (euro duecentounomilacinquecento/00)**.

\*

7.6 LOTTI

Si propongono i seguenti Lotti:

**Lotto 1**

Immobile n. 1 - Locale artigianale subalterno 2

<b>Valore commerciale Lotto 1 (Immobile n° 1)</b>	<b>€</b>	<b>15.800,00</b>
---	----------	------------------

**Lotto 2**

Immobile n. 2 - Locale artigianale subalterno 3

<b>Valore commerciale Lotto 2 (Immobile n° 2)</b>	<b>€</b>	<b>9.000,00</b>
---	----------	-----------------

**Lotto 3**

Immobile n. 3 - appartamento piano terra subalterno 4 e Immobile n. 7 posto auto subalterno 13

Valore commerciale Immobile n° 3	€	80.100,00
----------------------------------	---	-----------

Valore commerciale Immobile n° 7	€	3.900,00
----------------------------------	---	----------

<b>Valore commerciale Lotto 3 (Immobili n° 3 e n° 7)</b>	<b>€</b>	<b>84.000,00</b>
--	----------	------------------

**Lotto 4**

Immobile n. 4 - appartamento piano primo subalterno 6 e Immobile n. 8 posto auto subalterno 15

Valore commerciale Immobile n° 4	€	88.400,00
----------------------------------	---	-----------

Valore commerciale Immobile n° 8	€	4.300,00
----------------------------------	---	----------

<b>Valore commerciale Lotto 4 (Immobili n° 4 e n° 8)</b>	<b>€</b>	<b>92.700,00</b>
--	----------	------------------

Cagliari, 18.12.2022

Ing. Davide Mario Capra