

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

-

Giudice Delegato: Dott. Nicola CASCHILI

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Alessia GUERZONI

PERIZIA ESTIMATIVA N°5

**Immobili in Assemini (CA) corso America n. 119
(due appartamenti)**

RELAZIONE

Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

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

Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	3
2	OPERAZIONI PERITALI.....	4
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
3.1	Identificazione e localizzazione	6
3.2	Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato	6
3.3	Descrizione degli immobili.....	7
3.3.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra, corso America n. 117/119	7
3.3.2	Immobile n. 2 – appartamento piano primo, corso America n. 119	10
4	IDENTIFICAZIONE ED INTESAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA	12
4.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra, corso America n. 117/119	12
4.2	Immobile n. 2 – appartamento piano primo, corso America n. 119	14
5	PROVENIENZA E GRAVAMI	16
5.1	PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO.....	16
5.2	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	17
6	LICEITÀ EDILIZIA.....	19
6.1	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	19
6.2	RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA	19
6.3	COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO	22
6.3.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra, corso America n. 117/119	22
6.3.2	Immobile n. 2 – appartamento piano primo, corso America n. 119	23
6.4	DIFFORMITA' RILEVATE / INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	23
6.4.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra, corso America n. 119.....	24
6.4.2	Immobile n. 2 – appartamento piano primo, corso America n. 119	27
7	STIMA.....	30
7.1	CRITERI DI STIMA.....	30
7.2	SUPERFICI COMMERCIALI.....	31
7.3	VALORI COMMERCIALI UNITARI.....	31
7.4	COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI.....	33
7.5	STIMA.....	33
7.5.1	Immobile n. 1 – appartamento piano terra.....	33
7.5.2	Immobile n. 2 – appartamento piano primo	33

1 PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA

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

- per ausiliare la procedura nella valutazione del patrimonio immobiliare, come richiesto dall'Ill.ma Curatrice Dott.ssa Alessia GUERZONI con istanza del 31.03.2020.

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

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

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

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

La presente **Perizia estimativa n° 5** riguarda la valutazione dei seguenti immobili siti in **Assemini (CA)**:

- Immobile n. 1 – **appartamento sito in Corso America n. 117/119**, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 638, subalterni 1, 4
- Immobile n. 2 – **appartamento sito in Corso America n. 119**, piano primo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 638, subalterno 2

2 OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

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

In data 13.10.2020, unitamente alla mia collaboratrice ing. Grazia MELIS, è stato effettuato un altro sopralluogo, accedendo all'interno delle due unità immobiliari.

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

È stata poi effettuata la comparazione tra lo stato rilevato e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (**Ail. 6.9** e **Ail. 6.10**), valutando conseguentemente lo stato di liceità edilizia degli immobili anche in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (**Ail. 7**).

Laddove sussistenti difformità, sono state individuate e indicate le attività da svolgere per la regolarizzazione/conformizzazione degli immobili.

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

Medesima comparazione è stata effettuata, per ciascun immobile, tra lo stato rilevato e quello rappresentato nelle planimetrie catastali e, anche in questo caso, laddove sussistenti difformità, sono state indicate le attività da svolgere per regolarizzare gli immobili. 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*, 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*) oltre alle offerte delle agenzie degli ultimi tre mesi.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Identificazione e localizzazione

Gli immobili oggetto della presente relazione sono siti nel comune di Assemini, distante circa 15 km da Cagliari, precisamente nel tratto finale del corso America, localizzato all'interno del centro abitato, in una zona semiperiferica (foto aeree in **Ail. 2.4**).

La palazzina di cui fanno parte i due immobili, con i civici n. 117 e n. 119, è raggiungibile percorrendo da Cagliari la SS130 fino all'incrocio con la via Sardegna, nella quale ci si inserisce svoltando a sinistra per poi percorrerla interamente (circa 900 m) fino all'incrocio tra le vie Cagliari, Sardegna e Carmine (NB – incrocio che rappresenta il virtuale *centro* della importante cittadina del *Campidano*), dal quale, sulla sinistra, ci si innesta proprio nel Corso America. Questo lo si percorre per intero (circa 830 m) fino all'altezza dell'incrocio con la via Quasimodo (sulla destra) dove la strada cambia denominazione toponomastica diventando "Corso Asia" e dove, sulla sinistra, si individua la palazzina con i due immobili, che risulta essere l'ultima prima di un'area libera inerbita e piantumata di pertinenza comunale.

La zona, a destinazione residenziale, è intensivamente edificata, completamente urbanizzata e dotata, nelle immediate vicinanze, di servizi generali e di quartiere quali, ad esempio, si segnalano diversi esercizi commerciali (market, negozi di quartiere) e sportelli bancari.

*

3.2 Descrizione del lotto e del maggiore fabbricato

Il maggiore fabbricato del quale i due immobili fanno parte (foto degli esterni in **Ail. 2.3** e foto aeree in **Ail. 2.4**) è stato edificato all'interno di un lotto di forma quadrilatera (trapezia) costituente parte del mappale 638 del foglio 25 del Catasto Terreni di Assemini. L'originario lotto, di superficie 320 mq, fu frazionato in una parte già risultante sul sedime stradale (all'epoca via Siotto Pintor) poi ceduta al Comune e in un'altra sulla quale era presente un vecchio fabbricato trasformato e sopraelevato all'inizio degli anni '80. Fu così realizzata una palazzina su tre livelli fuori terra con area retrostante.

I confini del lotto, in senso orario, sono i seguenti (estratto di mappa catastale **Ail. 4.4**):

- a Sud Ovest con il corso America;
- a Nord Ovest con il mappale 637, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano, costruito in aderenza;
- a Nord Est con l'area di pertinenza del mappale 948, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano, costruito in distacco;
- a Sud Est con area libera inerbita e piantumata, di pertinenza comunale.

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

La copertura è differenziata in un settore a due falde relativo al corpo scala (con finitura in manto tegolato) e una parte a terrazza (impermeabilizzata in guaina bituminosa), accessibile solo dal citato vano scala e comune alle tre unità immobiliari costituenti la palazzina.

I tamponamenti e le tramezzature sono in muratura laterizia intonacata, spessore rispettivamente 25 cm e 10 cm. Il prospetto Nord Ovest risulta in completa aderenza con altro fabbricato di architettura simile (civico n. 115), mentre il prospetto opposto (Sud Ovest) è cieco, intonacato e tinteggiato.

Le pareti esterne, come accennato intonacate e tinteggiate, si presentano in uno stato manutentivo scadente, con degrado della tinteggiatura (cromaticamente alterata) e presenza di fessurazioni dell'intonaco soprattutto in corrispondenza dei parapetti dei balconi e dei cornicioni. La parete esposta a Sud Est è completamente cieca e prospetta su area a verde comunale.

L'ingresso alla palazzina, localizzato sulla destra del corpo di fabbrica per chi guarda dalla strada, è protetto con un portoncino in alluminio anodizzato a due ante asimmetriche, con vetri retinati e sopraquadro superiore, con apertura elettrica.

L'apertura è contornata da soglia, spallette e voltine in marmo tipo *Carrara*.

Il palazzo non è dotato di ascensore. La scala è rivestita in pietra naturale (pedate in *Biancone Tirreno*, alzate e battiscopa in *Rosso Verona*) ed è dotata di parapetti in ferro verniciato, con sagoma a maglie aperte verticali e corrimano superiore.

Il pavimento dell'ingresso e i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di gres ceramico smaltato con mosaico ripetuto (tessere a forma ottagonale e quadrata) posato diritto, con battiscopa ceramico.

Le pareti e i soffitti del vano scala sono intonacati con finitura lisciata al civile e tinteggiati con idropittura.

E' presente un impianto di illuminazione e un impianto citofonico con pulsantiera semplice.

*

3.3 Descrizione degli immobili

3.3.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra, corso America n. 117/119

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

L'immobile è un **appartamento** sito in Assemini (CA), con accesso indipendente dal corso America n. 117 e altro accesso dal vano scala del civico n. 119, al piano terra del maggiore stabile sopra descritto.

L'appartamento è costituito da un *ingresso* (2,67 mq), *soggiorno* (20,85 mq), *cucina* (29,07 mq), *disimpegno 1* (4,27 mq), *bagno 1* (7,68 mq), *camera 1* (13,57 mq), *disimpegno 2* (2,38 mq), *bagno 2* (3,99 mq), *camera 2* (11,80 mq), *camera 3* (12,30 mq). Si precisa che il vano *ingresso* è localizzato al civico n. 117 direttamente a marciapiede, mentre la *camera 3* costituisce, funzionalmente, l'ingresso dal vano scala comune accessibile dal civico n. 119.

Dalla *cucina* e dalla *camera 2* è possibile accedere al *cortile* retrostante (41,70 mq), confinato sul retro ed inaccessibile dall'esterno.

L'altezza interna è di 2,88 m per tutti i locali ad eccezione della *cucina*, costituente strutturalmente un corpo aggiunto, dove l'altezza strutturale varia da un massimo di 2,73 m (max) al minimo di 2,55 m (media 2,64 m). Tale vano ha la copertura inclinata verso il cortile (NB - dove si rileva l'altezza minima di 2,55 m), realizzata in pannelli tipo "sandwich" (doppia lamina metallica e coibente interposto) e controsoffittata con perlinato ligneo. L'altezza interna misurata al controsoffitto varia da 2,27 m a 2,45 m.

Pareti e soffitti interni (ad eccezione della *cucina*) sono intonacati in malta premiscelata, con finitura lisciata a fratazzo fine, e tinteggiati con idropittura lavabile.

La pavimentazione dei vani interni è diversificata: nella *cucina* è in pietra naturale (*biancone Tirreno*) con posa diritta sfalsata regolare; nei vani *ingresso*, *soggiorno*, *disimpegno 1*, *disimpegno 2*, *camera 1*, *camera 2* e *camera 3* in gres smaltato lucido formato quadrato posato in diagonale; nel *bagno 2* in gres smaltato formato quadrato posato diritto. Il battiscopa è in gres.

Le due pareti della zona cottura della *cucina* sono rivestite (h 2,00 m) in piastrelle con rilievi, formato quadrato, posate diritte; nel *bagno 1* le pareti sono rivestite (h 2,40 m) con la stessa piastrella utilizzata nel pavimento, posata però diritta sfalsata regolare; nel *bagno 2*, infine, le pareti sono rivestite (h 2,60 m) con piastrelle in monocottura formato quadrato posate diritte.

Gli infissi esterni sono i seguenti:

- nell'*ingresso* al civico n. 117 un'ampia vetrata (205x250 cm) inserita in un telaio in alluminio verniciato con parte fissa e un'anta girevole (90x210 cm) più sovraquadro; l'infisso ha una dimensione totale di 295x250 cm;
- nella *cucina* due finestre (80x210 cm) ad un'anta girevole e una portafinestra (80x215 cm) ad un'anta girevole, tutte in PVC con vetrocamera;
- nella *camera 1* una finestra (95x130 cm) a due ante girevoli, in PVC con vetrocamera, con sportelloni a lamelle;
- nella *camera 2* una portafinestra (127x211 cm) a due ante girevoli, in PVC con vetrocamera, con sportelloni a lamelle;

- nella *camera 3* una finestra (132x130 cm) a due ante girevoli, in PVC con vetrocamera, con sportelloni a lamelle e un portoncino caposcala (95x210 cm) in legno massello con pannellatura interna liscia ed esterna in doghe con chiusura di sicurezza ad un passante metallico esterno verticale;
- nel *bagno 1* una finestra (87x130 cm) a due ante girevoli, in PVC con vetrocamera, con sportelloni a lamelle;
- nel *bagno 2* una finestra (37x128 cm) ad un'anta girevole, in PVC con vetrocamera, con sportellone a lamelle.

Le aperture sono dotate di soglie o davanzali in granito levigato. Gli infissi interni sono tutti ad ante girevoli, in legno tamburato a pannello liscio con maniglie commerciali.

Il *bagno 1* è dotato di bidet, WC con cassetta esterna, piatto doccia con box e lavabo a mobiletto con specchio. Tutti i sanitari sono in vetrochina e dotati di rubinetteria commerciale. Il box doccia ha pannellatura in polycarbonato, con ingresso frontale. Il *bagno 2* ha solo la predisposizione dei punti acqua e degli scarichi per WC, bidet, doccia e lavabo ma non sono presenti sanitari e attualmente viene utilizzato come lavanderia.

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

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina, impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale;
- scaldacqua elettrico (80 litri);
- riserva idrica installata nel cortile posteriore (300 litri);
- impianto di termocondizionamento canalizzato nella zona notte, con unità esterna installata nel cortile posteriore e unità interna e bocchette entro controsoffitto in cartongesso; nel soggiorno è stato installato uno split a parete;
- impianto d'allarme con sensori volumetrici e sirena;
- impianto videocitofonico con un risponditore (nella *cucina*);
- impianto TV.

Il cortile posteriore è pavimentato con piastrelloni cementizi bicolori e in parte piantumato con alberi da frutto.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è **discreto** mentre quello dell'area cortilizia mediocre.

Consistenza

superficie netta appartamento	mq	108,58
superficie lorda appartamento	mq	121,77
superficie cortile	mq	41,70

Al momento del sopralluogo l'immobile era **occupato** dal sig. - (NB – figlio del sig. -), che ha consentito l'accesso.

*

3.3.2 Immobile n. 2 – appartamento piano primo, corso America n. 119

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

L'immobile è un **appartamento** sito in Assemini (CA), corso America n. 119, al piano primo del maggiore stabile sopra descritto.

L'appartamento è costituito da *salone* (22,09 mq), *soggiorno* (15,24 mq), *cucina* (6,38 mq), *disimpegno* (5,19 mq), *camera 1* (10,95 mq), *camera 2* (15,32 mq), *bagno 1* (4,26 mq), *bagno 2* (6,68 mq), *balcone 1* (9,93 mq, prospettante sul retro), *balcone 2* (12,27 mq, prospettante sul corso America). Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare il 50% indiviso del lastrico solare costituente la copertura del fabbricato.

L'appartamento è dotato di due ingressi: uno nel *salone* e uno nel *soggiorno*, entrambi costituiti da portoncino caposcala in legno massello con pannellatura interna liscia ed esterna a doghe, a due ante asimmetriche, dimensioni 90x210 cm, con chiusura semplice (serratura a tamburo).

L'altezza interna è di 2,66 m per tutti i locali ad eccezione della cucina (2,67 m).

Le pareti interne sono intonacate con finitura *graffiato*, ad eccezione dei due bagni nei quali l'intonaco, nella parte sopra il rivestimento, è rifinito a frattazzo. I soffitti sono anch'essi lisciati a frattazzo. Pareti e soffitti sono tinteggiati con idropittura lavabile.

La pavimentazione dei vani interni, ad eccezione dei bagni, è di tipo passante, in piastrelle di gres ceramico smaltato con mosaico ripetuto (tessere a forma ottagonale e quadrata) posato diritto, con battiscopa ceramico, identica a quella presente nel vano scala. Il battiscopa è di tipo ceramico.

I pavimenti dei due bagni, realizzati parzialmente su piani rialzati, sono, invece, in monocottura quadrata (*bagno 2*) e rettangolare (*bagno 1*) posata diritta.

Le pareti del *bagno 1* sono rivestite (h 2,40 m) in piastrelle di monocottura formato rettangolare, con decori, mentre quelle del *bagno 2* (h 1,80 m) sono rivestite con piastrelle di monocottura formato quadrato. Tutte le pareti della cucina sono rivestite (h 1,80 m) con piastrelle di bicottura smaltata formato rettangolare.

Gli infissi esterni (tre finestre e quattro portefinestre), tutti a due ante girevoli, sono in alluminio anodizzato con vetri semplici o retinati, dotate di avvolgibili plastiche entro cassonetto. Hanno le seguenti dimensioni: *cucina* 0,80x1,48 m, *soggiorno* 1,20x2,28 m, *bagno 1* e *bagno 2* 0,81x1,34 m, *camera 1*, *camera 2*, e *salone* 1,21x2,28 m. Le aperture sono dotate di soglie/davanzali, spallette e voltine in marmo tipo *Carrara*.

I balconi hanno parapetti in muratura intonacata e tinteggiata e pavimenti in finto cotto formato quadrato posato diritto sfalsato regolare.

Gli infissi interni sono tutti ad ante girevoli, in legno tamburato, parte con cornice doppia a riquadro e parte con settori vetrati con maniglie commerciali finto ottone.

Il *bagno 1* è dotato di bidet, WC (con cassetta esterna installata nel *bagno 2*), vasca incassata in muratura rivestita, lavabo su mobiletto. Tutti i sanitari sono in vetrochina, dotati di rubinetteria commerciale. Il *bagno 2* è dotato di WC (con cassetta esterna), piatto doccia e lavabo a colonna, tutti in vetrochina, dotati di rubinetteria commerciale.

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

- impianto idrico con tubazioni sottotraccia e centralina, impianto fognario, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- riserva idrica (500 litri) nel sottoscala comune al piano terra;
- scaldabagno elettrico (capacità 80 litri);
- impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale e unico interruttore di alimentazione (linea prese e linea luci);
- impianto citofonico con un risponditore;
- impianto TV.

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

Consistenza

superficie netta appartamento	mq	86,11
superficie lorda appartamento	mq	97,71
superficie balconi	mq	22,20

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta **locato** ai sig.ri -

- che hanno consentito l'accesso.

4 IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA

4.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra, corso America n. 117/119

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

All. 4.1):

foglio	25
mappale	638
subalterno	1 graffato 4
categoria	C/2
classe	U
consistenza	90 mq
superficie catastale	98 mq
rendita catastale	€ 97,61
indirizzo	Corso Siotto Pintor n. 119 piano T
intestati	-
	proprietà 1000/1000

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

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **anteriore** all'Impianto Meccanografico del **30.06.1987**, alla partita 2184, ed era così identificato e intestato:

foglio	25
mappale	638 graffato 907
subalterno	1
categoria	C/2
classe	U
consistenza	90 mq
rendita catastale	£ 711
indirizzo	Corso Siotto Pintor n. 119 piano T
intestati	-
	proprietà 1000/1000

Con *Variazione del quadro tariffario* del **01.01.1992** l'immobile viene così identificato (invariato l'intestato):

foglio	25
mappale	638 graffato 907
subalterno	1

categoria	C/2
classe	U
consistenza	90 mq
rendita catastale	£ 189.000 / € 97,61
indirizzo	Corso Siotto Pintor n. 119 piano T
intestati	-
	proprietà 1000/1000

Con *Variazione del quadro tariffario* del **28.08.2013** protocollo n. CA0174094 in atti dal 28/08/2013 per **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** (n. 27177.1/2013) l'immobile viene così identificato (invariato l'intestato):

foglio	25
mappale	638
subalterno	1 graffato 4
categoria	C/2
classe	U
consistenza	90 mq
rendita catastale	€ 97,61
indirizzo	Corso Siotto Pintor n. 119 piano T
intestati	-
	proprietà 1000/1000

Successivamente l'identificativo varia come all'attualità (invariato l'intestato).

*

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

- l'indirizzo è Corso America 117/119 e non Corso Siotto Pintor 119;
- la superficie catastale di 98 mq indicata nella visura è incoerente con quella netta rilevata di 109 mq (108,58 mq);
- la **classazione catastale** attuale, C/2 – *Magazzini locali di deposito*, **non è coerente** con la destinazione d'uso attuale, corrispondente alla categoria **A/3 – Abitazioni di tipo economico**.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.1**) è stata introdotta in data **23.09.1982** dal geom. Antonio VIRDIS.

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

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale si rileva che l'immobile rappresentato nella planimetria catastale è un **magazzino** con un ingresso dal vano scala e un accesso carrabile dalla via Siotto Pintor, dotato di retrostante cortile di esclusiva

pertinenza, accessibile da altra apertura carrabile presente nel prospetto posteriore disposta simmetricamente a quella sulla via Siotto Pintor. Nella realtà, invece, il magazzino e il passo carraio sono stati **trasformati** in un'**abitazione**, con annessione di una volumetria aggiuntiva realizzata su parte del cortile nella quale è stata ricavata la *cucina*.

In buona sostanza è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare preesistente da *Magazzino (C/2)* in *Abitazione di tipo civile (A/2)*.

*

4.2 Immobile n. 2 – appartamento piano primo, corso America n. 119

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

All. 4.2):

foglio	25
mappale	638
subalterno	2
categoria	A/2
classe	2
consistenza	6 vani
superficie catastale	107 mq / totale escluse aree scoperte 100 mq
rendita catastale	€ 192,12
indirizzo	Corso Siotto Pintor n. 121 piano 1
intestati	-
	proprietà 1000/1000

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

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data **anteriore** all'Impianto Meccanografico del **30.06.1987**, alla partita 2184, ed era così identificato e intestato:

foglio	25
mappale	638
subalterno	2
categoria	A/2
classe	2
consistenza	6 vani
rendita catastale	£ 732
indirizzo	Corso Siotto Pintor n. 121 piano 1
intestati	-

proprietà 1000/1000
Con *Variazione del quadro tariffario* del **01.01.1992** l'immobile viene così identificato
(invariato l'intestato):

foglio	25
mappale	638
subalterno	2
categoria	A/2
classe	2
consistenza	6 vani
rendita catastale	£ 372.000 / € 192,12
indirizzo	Corso Siotto Pintor n. 121 piano 1
intestati	-
	proprietà 1000/1000

Successivamente l'identificativo varia come all'attualità (invariato l'intestato).

*

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

- l'indirizzo è Corso America 119 e non Corso Siotto Pintor 121;
- la superficie catastale di 100 mq indicata nella visura è incoerente con quella lorda rilevata di 98 mq (in arrotondamento, 97,71 mq).

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.2**) è stata introdotta in data **23.09.1982** dal geom. Antonio VIRDIS.

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

5 **PROVENIENZA E GRAVAMI**

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

Trascrizione a favore del 14.04.1981 (All. 3.1), in Cagliari a Reg. Gen. 8156, Reg. Part. 6751, atto di compravendita a rogito notaio Antonio SABA del 31.03.1981, Rep. 124802, Volume 11055, con il quale - vende a -

la **piena proprietà** dell'area in zona di completamento in via Siotto Pintor confinante a -, a proprietà -e a strada; di circa mq. 300 di cui mq. 110 circa da lasciare a sedime stradale; in Catasto al Foglio 25 mappale 638 (sorto dall'unione dei mappali 244 sub. e) et 245 sub. e) di are 3,00 redditi £ 5,10 e £ 1,50.

Prezzo in atti £ 7.300.000 (€ 3.770,14).

Nell'atto si precisa che - coniuge di -

interviene all'atto per dichiarare che *quanto dal marito acquistato, non rientra nella comunione dei beni tra coniugi in quanto a lui necessario per l'esercizio della sua attività di imprenditore edile.*

Trascrizione contro del 02.02.1983 (All. 3.2), in Cagliari a Reg. Gen. 2694, Reg. Part. 2270, atto di compravendita a rogito notaio Roberto VACCA del 04.01.1983, Rep. 54688, con il quale - vende a -

la **proprietà** dell'appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano del maggiore fabbricato alla via Siotto Pintor civico 117, composto di quattro vani utili, cucina, bagno, servizio e andito di disimpegno, (...). Le parti hanno precisato che è ricompresa nella vendita una quota pari al 50% (cinquanta per cento) del lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato.

Prezzo in atti £ 35.000.000 (€ 18.075,99).

Trascrizione a favore e contro del 12.11.2014 (All. 3.3), 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. 40164/14755, con il quale -

- premesso che hanno contratto matrimonio

in data 27.05.1978 ma che, al momento del rogito, dichiarano essere in separazione dei beni, **conferiscono in un fondo patrimoniale**, tra gli altri, i seguenti immobili facenti parte dell'unità negoziale n°1, **in quota di proprietà 1/2 ciascuno** (NB – si riportano solo quelli significativi per la presente Relazione n. 5):

- **Immobile n. 16** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 638 Subalterno 2, Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 6 vani, via Siotto Pintor n. 121;
- **Immobile n. 17** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 638 Subalterno 1 e Subalterno 4, Natura C2 –

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza 90 mq, corso Siotto Pintor n. 119;

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

L'atto ha un'**Annotazione di trascrizione del 27.05.2020 (All. 3.8)**, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. -, dell'atto giudiziario Rep. -del Tribunale di Cagliari, relativo ad **inefficacia relativa ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone: **con Sentenza n.- (R.G. 8931/2018) (All. 3.7) 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.**

*

5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 08.04.2015 (All. 3.4), trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 9328, Reg. Part. 1165, P.U. -, **ipoteca legale** Rep. 2113/2015

del 07.04.2015 derivante da **iscrizione a ruolo**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 93.871,38 (totale € 187.742,76) a favore di - sui seguenti immobili (nota - si omettono quelli non relativi alla presente relazione):

Unità negoziale n° 1

- **Immobile n. 1** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 638 Subalterno 1 e Subalterno 4, Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza 90 mq;
- **Immobile n. 2** - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 638 Subalterno 2, Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 6 vani;

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

Iscrizione contro del 28.01.2016 (All. 3.5) trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 1964, Reg. Part. 228, P.U. Tribunale Cagliari Sezione Lavoro, **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 13.04.15, Rep. -, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 34.806,51 (totale € 60.000,00) a favore della -

- sui seguenti immobili

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

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 16 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 638 Subalterno 2, Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 6 vani, via Siotto Pintor n. 121;
- Immobile n. 17 - Comune A474 - ASSEMINI (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 25 Particella 638 Subalterno 1 e Subalterno 4, Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza 90 mq, corso Siotto Pintor n. 119;

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

Trascrizione contro del **25.01.2019** (**All. 3.6**) trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 2505, Reg. Part. -, P.U. Tribunale Cagliari, **Domanda giudiziale** derivante da **Revoca atti soggetti a trascrizione** del 01.10.2018, Rep. 8931/2018, relativa a **inefficacia ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone: *limitatamente alla quota di proprietà del sig. - nei confronti del fallimento dell'omonima impresa individuale -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del notaio dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 07.11.2014 (rep. n. -, 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. -).*

6 LICEITÀ EDILIZIA

6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

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

- ✓ **Concessione Edilizia n. 175 del 05.05.1981 (All. 6.1)**, pratica edilizia n. 42 del 1981, relativa a **Costruzione di un fabbricato** in via Siotto Pintor s.n. (in catasto al foglio 25, mappale 638);
- ✓ **Progetto per la sopraelevazione di un fabbricato esistente da adibire a civile abitazione (Piante, Prospetti, Sezione), approvato il 04.05.1981 (All. 6.2);**
- ✓ **Concessione Edilizia n. 154 del 26.08.1982 (All. 6.3)**, pratica edilizia n. 109 del 1982 per **Progetto di variante interna** di un fabbricato in via Siotto Pintor s.n.;
- ✓ **Progetto per la sopraelevazione di un fabbricato esistente da adibire a civile abitazione (Piante, Prospetti, Sezione), approvato il 25.08.1982 (All. 6.4);**
- ✓ **Certificazione dell'Ufficiale Sanitario Supplente** del Comune di Assemini del 07.09.1982, sulla rispondenza ai requisiti igienico sanitari previsti dalla legge, degli appartamenti al primo e secondo piano del fabbricato realizzato in via Siotto Pintor s.n. (**All. 6.5**);
- ✓ **Autorizzazione di abitabilità n. 10685 del 08.09.1982** del fabbricato realizzato in via Siotto Pintor s.n. di cui alla pratica edilizia n. 109/1982 (**All. 6.6**);
- ✓ **Concessione Edilizia n. 201 del 05.06.1997**, pratica edilizia n. 215 del 1996 per *Variante in art. 13 al piano terra di un fabbricato da adibire a civile abitazione* in corso America s.n. (**All. 6.7**);
- ✓ **Progetto Variante in art. 13 al piano terra di un fabbricato da adibire a civile abitazione Sito in Corso America (ex Via Siotto Pintor) approvato il 27.02.1997 (All. 6.8);**
- ✓ **Immobile 1: comparazione stato attuale – ultimo stato assentito (All. 6.9);**
- ✓ **Immobile 1: comparazione stato attuale – ultimo stato assentito (All. 6.10).**

*

6.2 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA

Con la **Concessione Edilizia n. 175/1981 (All. 6.1)** nel lotto identificato in Catasto Terreni al foglio 25, mappale 638, avente una superficie di 320 mq, fu prevista la sopraelevazione di un preesistente corpo di fabbrica ad un livello fuori terra avente destinazione *Deposito*. La sopraelevazione prevedeva due appartamenti ai piani primo e secondo, così da realizzare un fabbricato a tre livelli fuori terra residuando, al piano terra, l'originario deposito.

Nel **progetto** allegato alla C.E. 175/1981 (**All. 6.2**), si rileva che l'immobile al piano terra era un unico vano rettangolare dotato, al suo interno, di un ingresso carrabile dalla pubblica via e di un'apertura carrabile sul prospetto posteriore. Tali aperture costituivano l'unico accesso al retrostante cortile. L'immobile era dotato, inoltre, di due finestre alte sul prospetto al corso Siotto Pintor e di una finestra alta sul prospetto posteriore.

Il progetto di sopraelevazione prevedeva il frazionamento dell'unità immobiliare al piano terra in un *Deposito Attrezzi* e in un *Passo Carraio* che, tramite le due aperture carrabili preesistenti, consentiva di accedere in maniera indipendente (cioè senza "attraversare" il *Deposito Attrezzi*) dalla strada al retrostante cortile. Si rileva anche un'apertura carrabile nella parete divisoria tra il *Deposito Attrezzi* e il *Passo Carraio*, così da collegarli direttamente.

Nel progetto del 1981 si rileva, ancora, come i **due immobili** a destinazione abitativa previsti ai **piani primo e secondo** siano **identici**: la loro rappresentazione planimetrica è illustrata nel disegno *Pianta Tipo primo e secondo piano*.

Nella tavola grafica le altezze interne sono indicate 3,00 m al piano terra e 2,70 metri al piano primo e si rilevano i seguenti dati planivolumetrici.

<i>Superficie lotto</i>	<i>mq</i>	320,00
<i>Superficie coperta</i>	<i>mq</i>	109,00
<i>Volumetria fabbricato esistente</i>	<i>mc</i>	259,00
<i>Volumetria fabbricato di progetto</i>	<i>mc</i>	632,00
<i>Volume totale</i>	<i>mc</i>	891,00

Pur non disponendo di ulteriori eventuali elaborati e/o relazioni tecniche costituenti il titolo edilizio del 1981 (NB - in quanto evidentemente non giacenti presso il Comune di Assemini), è verosimile che l'area cortilizia retrostante sia stata resa autonoma e con accesso indipendente in quanto destinata a parcheggi anche per le unità immobiliari a destinazione abitativa previste in progetto.

Con la **Variante n. 109/1982** (progetto in **All. 6.4**) il *Deposito Attrezzi* al piano terra viene ridotto nella sua consistenza a seguito della variazione geometrica della parete divisoria con il vano scala (non più retta lineare, ma spezzata in tre segmenti). In tale parete divisoria, inoltre, viene previsto un ingresso interno al *Deposito Attrezzi*.

Si rileva anche la modifica della partizione interna degli appartamenti ai piani superiori destinati a civile abitazione, consistente in una rimodulazione geometricamente squadrata dei vani, **differentemente dalla prima versione del 1981**, nella quale il *disimpegno*, il *soggiorno* e il *bagno* avevano pareti non perpendicolari tra loro. Anche in questa versione progettuale i due immobili a destinazione abitativa previsti ai piani primo e secondo sono identici.

Rimangono invariate le altezze interne e i parametri planivolumetrici ma, soprattutto, si ribadisce la presenza del *Passo Carraio* con accesso indipendente da strada.

In data **08.09.1982** viene rilasciata l'**Autorizzazione di abitabilità** per l'intero fabbricato che **va riferita**, come indicato nell'atto (**All. 6.6**), alla **C.E. 154 del 26.08.1982**.

Da osservare che nel riquadro *DESCRIZIONE DEI LOCALI* vengono indicati i soli piani alti a destinazione abitativa e non anche l'unità immobiliare al piano terra.

Si osserva, ancora, che la planimetria del piano terra rappresentata nel titolo edilizio (**All. 6.4**) richiamato nel certificato di agibilità **non è coerente** con la planimetria catastale inserita in data 23.09.1982 (**All 5.1**), dunque circa un mese dopo il rilascio dell'agibilità. In particolare, nella planimetria catastale non viene indicata la parete divisoria tra il *Deposito Attrezzi* e il *Passo Carraio* e, conseguentemente, il cortile retrostante sarebbe stato accessibile solo transitando all'interno dell'unità immobiliare al piano terra.

La **destinazione d'uso** indicata nella planimetria catastale è **Magazzino**, coerente con la classazione C/2 (**Magazzini e locali di deposito**) riportata nella visura in (**All. 4.1**).

Con la successiva concessione edilizia n. 201 del 05.06.1987 - Variante in art. 13 al piano terra di un fabbricato da adibire a civile abitazione, viene **proposto** (vedi **All. 6.8** - progetto in tavola unica) il **cambio di destinazione d'uso** dell'originario *Deposito Attrezzi* – *Magazzino* in **un'abitazione** costituita da due *camere*, *cucina*, *soggiorno*, *bagno* e *disimpegno*. Tale abitazione ha ingresso direttamente nel *soggiorno* dal vano scala e viene così eliminata l'apertura che consentiva il collegamento al *Passo Carraio*. Tale **Passo Carraio** viene **rappresentato inalterato** nella sua conformazione precedentemente assentita con la C.E. 109/1982.

Nella tavola di progetto si rileva che gli **appartamenti ai piani primo e secondo** vengono rappresentati nella configurazione del progetto approvato nel 1981 e viene dichiarato che **non sono oggetto dell'intervento**.

La planimetria di progetto, però, **non è coerente** con la planimetria catastale presentata il 23.09.1982 (**All 5.1**) e **non è coerente** con la planimetria riferita al precedente titolo edilizio (C.E. 109/1982), **né è coerente** con lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto (**All. 1.1**).

Le altezze interne dell'unità al piano terra e di quella al piano primo sono indicate in 2,70 m.

Dalla tabella parametrica si rilevano i seguenti dati planivolumetrici:

<i>Superficie lotto</i>	<i>mq</i>	320,00
<i>Superficie coperta</i>	<i>mq</i>	108,80
<i>Volumetria fabbricato di progetto</i>	<i>mc</i>	957,44

Volume massimo realizzabile	mc	960,00
Superficie parcheggi necessaria	mq	64,19
Superficie parcheggi disponibili	mq	65,00

Come si rileva la volumetria prevista è di poco inferiore alla massima realizzabile (960,00-957,44=2,86 mc).

Inoltre, con esplicito riferimento alla tabella *VERIFICA PARCHEGGI* (NB – in basso dopo la tabella planivolumetrica) si **evidenzia** che il calcolo della superficie necessaria a soddisfare le prescrizioni degli strumenti urbanistici è esteso alle consistenze di tutte e tre le unità immobiliari in ragione dei loro volumi.

Con riferimento alla **C.E. 201/1997** risultano giacenti, per quanto prodotto dal Comune nell'accesso agli atti espletato, il solo titolo edilizio e la tavola unica.

Non risultano dunque giacenti la dichiarazione di fine lavori e l'agibilità.

*

6.3 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO

Per **verificare la liceità edilizia**, per ciascun immobile è stata effettuata la comparazione tra l'ultimo stato assentito rappresentato nel relativo titolo edilizio e lo stato attuale rilevato (**Ail. 1**), sulla base delle previsioni normative (D.M. 05.07.1975, D.P.R. 380/2001) e delle prescrizioni contenute (in particolare artt. 19, 37, 38, 46, 47, 51, 73) nel *Regolamento Edilizio* - R.E. e nelle *Norme Tecniche di Attuazione* - N.T.A. (**Ail. 7**) del Comune di Assemini.

6.3.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra, corso America n. 117/119

Come risulta dalla sovrapposizione (**Ail. 6.9**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito (**C.E. 201/1997, Ail. 6.8**), risultano le seguenti **difformità**:

- il *Passo Carraio* è stato trasformato in vani residenziali (*soggiorno* e *ingresso*) e integrato all'abitazione;
- è stata realizzata una volumetria abusiva nel *cortile* retrostante, ricavando una *cucina* collegata al *soggiorno* di cui al punto a) e dunque anch'essa integrata all'abitazione; il volume abusivo è pari a 78,06 mc $[29,57 \times (2,73 + 2,45) / 2]$;
- l'originaria partizione interna dell'appartamento è stata modificata: laddove era prevista una *camera* (12,46 mq) sono stati ricavati parte del *disimpegno* e il *bagno 1*; laddove erano previste la *cucina* (11,93 mq) e il *soggiorno* (11,61 mq) sono state ricavate la *camera 2* e la *camera 3*;
- nella *camera 1* la dimensione dell'apertura finestrata (1,24 mq) è inferiore a quella minima necessaria (1,70 mq, pari all'8% della superficie netta del vano di 13,57 mq); il vano *soggiorno* è totalmente privo di aperture aeroilluminanti;

- e) esiste una parziale non corrispondenza della parete divisoria tra l'appartamento e il vano scala e nella posizione degli infissi esterni;
- f) l'altezza netta interna media rilevata pari a m 2,88 è maggiore di quella indicata in progetto pari a m 2,70;
- g) la realizzazione della volumetria abusiva nel *cortile* ha ridotto l'area parcheggi ad una consistenza (41,70 mq) inferiore a quella minima necessaria indicata nel titolo edilizio del 1997 (64,19 mq).

*

6.3.2 Immobile n. 2 – appartamento piano primo, corso America n. 119

Come risulta dalla sovrapposizione (**Ail. 6.10**) dello stato attuale con l'ultimo stato assentito (**C.E. 201/1997, Ail. 6.8**), risultano le seguenti difformità:

- a) è stata realizzata una diversa partizione interna con rettifica geometrica delle pareti (a 45°) rappresentate nella tavola di progetto nei vani *Letto* (24,75 mq), *Letto* (15,48 mq), *W.C.* (4,42 mq), *Bagno* (4,32 mq); si segnala che il vano *Letto* (15,48 mq) è, in realtà, un *Disimpegno*;
- b) l'originario vano *Disimpegno* sulla sinistra dell'ingresso è, in realtà, l'attuale *cucina* mentre l'originaria *Cucina* è, in realtà, l'attuale *soggiorno*;
- c) l'attuale cucina ha superficie di 6,38 mq, ma lato minimo pari a 1,40 m (< 1,80 m, vedi art. 73 R.E.) e la porta interna di collegamento con il soggiorno (15,24 mq) ha superficie 1,68 mq (< 4,00 mq);
- d) esiste una parziale non corrispondenza della sagoma dell'immobile e della parete di tamponamento del vano scala, con evidenza di una traslazione della parete divisoria verso il vano scala stesso;
- e) l'altezza netta interna rilevata di m 2,66 è inferiore a quella indicata in progetto di m 2,70.

*

6.4 DIFFORMITA' RILEVATE / INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE

Accertate le non conformità edilizie sopra illustrate, prima di esporre gli interventi previsti necessari per la loro eliminazione, laddove risultanti fuori dalle tolleranze di legge, per ricondurre le unità immobiliari ad uno stato di liceità edilizia, è opportuno illustrare le previsioni degli strumenti urbanistici.

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

indice fondiario

mc/mq

3,00

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

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

Ai piani terra sono ammesse le sole destinazioni d'uso **Du_B connesse alla residenza** (art. 37 del *Regolamento Edilizio*, **All. 7**).

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

*

6.4.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra, corso America n. 119

Con riferimento alle **difformità** di cui alle lettere **a)** (volumetria abusiva nell'area *cortile* laddove è stata realizzata la *cucina*), **b)** (cambio di destinazione d'uso da *Passo Carraio* in *abitazione*, trasformato in *ingresso* e *soggiorno*) e **g)** (riduzione dell'area parcheggi prevista nell'ultimo stato assentito del 1997), le stesse **non sono regolarizzabili** per tre ordini di motivi, in parte correlati tra loro.

Quanto alla volumetria abusiva (*cucina*) la stessa (78,06 mc) eccede palesemente quella massima ammissibile (960 mc), della quale residuavano 2,56 mc. In buona sostanza sfruttando la residua volumetria del lotto si potrebbero ipoteticamente sanare, con una pratica di *mancata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)*, solo 2,56 mc dei 78,06 mc realizzati abusivamente, mentre i restanti 75,50 mc sarebbero da demolire.

La parte di costruzione costituente il *Passo Carraio*, invece, sotto il profilo planivolumetrico, non presenterebbe problema alcuno in quanto già assentita e, ipoteticamente, si potrebbe presentare una pratica di *mancata S.C.I.A.* per sanare il cambio di destinazione d'uso.

Però, tutto ciò non è possibile.

Infatti, nel caso in esame la *mancata S.C.I.A.* sostanzia un *Accertamento di doppia conformità*, **suscettibile di buon fine solo se** le opere realizzate sono **coerenti** con le **prescrizioni urbanistiche** vigenti **sia al momento della realizzazione** dell'abuso o della **difformità, sia al momento della presentazione della richiesta**.

Nel nostro caso ciò non è poiché, come visto, trattandosi di zona ricadente nel P.A.I. con elevato grado di rischio, **al piano terra non è consentito l'uso residenziale** e l'accertamento di conformità, con il quale si chiederebbe di approvare, in sanatoria, una **volumetria parte di un'abitazione**, verrebbe **respinto**.

Quanto al punto g), la superficie dei parcheggi nell'area *cortile* (in progetto 65 mq, nella realtà 71,22 mq) che, come da progetto approvato nel 1997 (C.E. 201/1997), è da riferirsi all'intero stabile ovvero ai tre immobili a destinazione abitativa che lo costituiscono, non può essere ridotta in misura inferiore a quella necessaria di 64,19 mq (vedi C.E. 201/1997), risultando di poco inferiore a quella esistente (7,03 mq = 71,22 – 64,19).

Per gli abusi/difformità di cui ai punti a), b) e g) occorre dunque procedere alla **demolizione del corpo di fabbrica realizzato nel cortile** (rimozione copertura, controsoffitto, rimozione infissi esterni e interni, rimozione impianti elettrico e idrico, demolizione camino, demolizione muratura di tamponamento sul cortile, demolizione della tramezzatura divisoria *soggiorno-cucina*) e della **partizione interna** realizzata nell'originario *Passo Carraio* (tramezzatura divisoria *ingresso-soggiorno*) e **trasformare** l'accesso pedonale al civico n. 117 in accesso carrabile (sostituzione dell'infisso esterno).

In buona sostanza, quanto alla zona dove attualmente vi sono ingresso, soggiorno e cucina, occorre ricondurre lo stato dei luoghi a quello rappresentato nell'elaborato grafico relativo alla C.E. 201/1997 (**All. 6.8**).

Quanto alle **difformità** di cui ai punti **c)** (diversa distribuzione interna) e **d)** (insufficienza della superficie aeroilluminante per la *camera 1*), **e)** (diversa geometria della parete divisoria con il vano scala) e **f)** (maggiore altezza interna) **è possibile sanare lo stato attuale** tramite una pratica di mancata S.C.I.A. con realizzazione di opere, ovvero un accertamento di doppia conformità con contestuale manutenzione straordinaria. In particolare, occorre "murare" l'attuale apertura 80x210 cm costituente la porta interna nella parete divisoria tra il *Passo Carraio* e il *disimpegno 1*, realizzando poi una *contro parete* (spessore 10 cm) in muratura per l'intero sviluppo della parete stessa, così da ottenere una parete (intonacata) di tamponamento di spessore 20 cm.

Ancora, poiché il D.M. 05/07/1975 all'art. 2 prescrive che ogni alloggio abbia un vano soggiorno della superficie di almeno 14 mq, e i vani residuati dalle opere previste hanno tutti superficie inferiore (13,57 mq, 11,80 mq e 12,30 mq), si propone la fusione della *camera 2* e della *camera 3* demolendo parte della tramezzatura divisoria così da ricavare un'apertura di superficie maggiore di 4 mq (prescrizione di cui all'art. 73 del R.E.) e ottenere un unico ambiente *soggiorno* di superficie 24,28 mq (> 14,00 mq), nel quale si potrà realizzare un *angolo cottura*.

Quanto alla dimensione dell'infisso della *camera 1* è necessario aumentare la sua superficie fino a 1,070 mq ($13,57/8=1,70$ mq). Per fare ciò si ritiene idoneo demolire parte della muratura di tamponamento sulla sinistra dell'infisso e aumentare la larghezza da 0,95 m a 1,31 m, così da ottenere un'apertura di dimensioni $1,31 \times 1,30 = 1,70$ mq). Oltre alle opere di demolizione muraria occorrerà procedere alla fornitura e posa di un nuovo infisso in pvc.

Nei due elaborati grafici in **All. 9.1** si rappresentano i lavori da realizzare (demolizioni e costruzioni) e lo stato dei luoghi finale con due ipotesi di localizzazione dell'angolo cottura (A.C.).

Con la presentazione della mancata S.C.I.A. verranno regolarizzate anche le difformità relative all'altezza interna (NB – comunque maggiore del minimo di 2,70 m prescritto dall'art. 3 del D.M. 05.07.1975) e alla lieve diversa geometria della parete divisoria con il vano scala. A seguito delle attività edilizie sopra illustrate l'unità IMMOBILE 1 avrà le seguenti **consistenze** (vedi anche **All. 9.1**):

superficie netta appartamento	mq	56,17
superficie lorda appartamento	mq	65,59
superficie <i>cortile</i>	mq	71,22
superficie <i>passo carraio</i>	mq	23,90

Tale **configurazione e consistenza** saranno prese a riferimento per la valutazione commerciale del bene, ovvero lo stesso sarà valutato in ragione del suo stato **post regolarizzazione/sanatoria**, tenendo ovviamente conto dei relativi costi per l'esecuzione di tali attività necessarie per ricondurre l'immobile ad uno stato di liceità edilizia.

Le altre difformità riscontrate rientrano nella **tolleranza edilizia del 2%** disposta dall'articolo 34bis del D.P.R. 380/2001.

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

Deve osservarsi che l'area cortilizia retrostante, che nell'ultimo titolo edilizio costituisce l'area parcheggi a servizio dell'intero fabbricato, è accatastata unitamente all'immobile al piano terra, che su di essa ha un accesso diretto, ed è in possesso del proprietario di tale unità da oltre un ventennio. Nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare al secondo piano non viene specificato che vi è il diritto al parcheggio nel cortile o che il detto *cortile* sia una pertinenza comune. Su tali presupposti la detta area *cortile* verrà considerata interamente in capo all'Immobile n. 1.

Infine, l'indirizzo dell'unità immobiliare n.1 sarà corso America n. 119, con dotazione area **cortile** con accesso dal civico n. 117.

Di seguito i costi necessari per l'esecuzione degli interventi sopra illustrati, valutati ai prezzi di mercato applicati da imprese edili artigiane operanti in provincia di Cagliari:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	smontaggio corpo illuminante in policarbonato con lampada 78/150 W (per riutilizzo)	cad	1,00	25,00	25,00
2	rimozione controsoffitto in perlinato legno	mq	28,29	14,00	396,06
3	smontaggio di porta interna 80x210 cm in legno tamburato e coprifilo (per riutilizzo)	cad	4,00	60,00	240,00
4	smontaggio infissi esterni PVC monoblocco con vetrocamera (2F80x120, F0,95x1,30, PF81x215)	mq	3,66	60,00	219,69
5	rimozione infisso in alluminio e vetro (2,95x2,50)	mq	7,38	70,00	516,25
6	rimozione impianto elettrico (cucina, soggiorno, ingresso, parete divisoria camere 2/3)	corpo	1,00	150,00	150,00
7	rimozione impianto idrico (cucina)	corpo	1,00	150,00	150,00
8	demolizione/rimozione copertura in pannelli tipo sandwich compresa scossalina	mq	31,11	28,00	870,99
9	demolizione caminetto in muratura	corpo	1,00	180,00	180,00
10	demolizione muratura laterizia spessore 10 cm (compreso carico su camion)	mq	22,71	27,00	613,27
11	demolizione muratura laterizia spessore 25 cm (compreso carico su camion)	mq	12,70	30,00	380,94
12	demolizione pavimento in pietra naturale o gres porcellanato e massetto (compreso carico su camion)	mq	52,23	38,00	1.984,74
13	lisciatura e regolarizzazione di massetto cementizio comprese rampe di collegamento	mq	52,23	18,00	940,14
14	muratura laterizia spessore 8 cm	mq	23,09	45,00	1.039,07
15	intonaco premiscelato per interni liscio al civile	mq	25,07	20,00	501,41
16	tinteggiatura per interni con idropittura lavabile data in due mani	mq	25,07	7,00	175,49
17	riprese pavimento, intonaco e tinteggiatura (laddove fatte le demolizioni)	corpo	1,00	400,00	400,00
18	fornitura e p.o. di serranda metallica a maglie cieche compreso rullo e opere murarie (2,95*2,50)	corpo	1,00	1.800,00	1.800,00
19	fornitura e p.o. di infisso esterno in PVC monoblocco con vetrocamera (F130x131)	mq	1,70	650,00	1.106,95
20	fornitura e posa in opera di rivestimento in gres porcellanato per angolo cottura	mq	8,00	45,00	360,00
21	realizzazione di impianto idrico e gas per cucina (lavello, lavastoviglie, gas, ausiliario)	p.a.	4,00	240,00	960,00
22	realizzazione di impianto elettrico per la cucina (12 punti luce/presa)	p.p./l.	12,00	70,00	840,00
23	trasporti e oneri di discarica	corpo	1,00	425,00	425,00
24	a detrarre recuperi economici (porte interne, infissi esterni, corpo illuminante, arredi fissi, soglie, ecc.)	corpo	1,00	-300,00	-300,00
25	imprevisti e altre opere minori di finitura	corpo	1,00	800,00	800,00
26	dichiarazioni di rispondenza impianti elettrico, idrico, condizionamento	cad	3,00	350,00	1.050,00
27	oneri professionista abilitato per pratica edilizia, direzione lavori, agibilità, accertamento, APE	cad	1,00	5.000,00	5.000,00
28	diritti segreteria per pratiche SUAPE (mancata SCIA, agibilità, accertamento, APE)	corpo	1,00	253,00	253,00
totale IVA esclusa					21.077,99
IVA 10%				0,10	2.107,80
totale IVA inclusa					23.185,79

6.4.2 Immobile n. 2 – appartamento piano primo, corso America n. 119

Quanto alla **partizione interna** lo stato dei luoghi rilevato (**All. 1.2**) è sostanzialmente **coerente** con quello rappresentato nel **progetto approvato nel 1982** di cui alla **C.E. 154/1982** ed è **correlato** all'**agibilità** rilasciata sempre nel 1982. Inoltre, sussiste una sostanziale coerenza anche con la planimetria catastale (**All. 5.2**).

L'incoerenza della partizione interna riscontrata (**All. 6.10**) tra lo stato attuale e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (C.E. 201/1997) deriva dall'errore del progettista

che, nella tavola grafica, rappresenta gli immobili al primo e secondo piano nello stato relativo alla C.E. 175/1981 mentre, **invece**, era intervenuta la variante della C.E. 154/1982 con una differente partizione interna dei vani (interamente squadrati) e sulla base della quale era stata rilasciata l'abitabilità.

Pertanto, lo stato attuale (**All. 1.2**) deve essere rapportato con quello rappresentato nel progetto del 1982 (**All. 6.4**) con il quale sussiste una sostanziale coerenza.

Le **difformità** rilevate sono **regolarizzabili** mediante la presentazione di una pratica di **mancata S.C.I.A. con realizzazione di opere**, ovvero un accertamento di doppia conformità con contestuale manutenzione straordinaria.

Le opere da realizzare consistono nella demolizione di parte della tramezzatura che attualmente separa la *cucina* con il *soggiorno*, così da realizzare un'apertura di superficie 4,00 mq (1,90x2,10) e trasformare la *cucina* e il *soggiorno* in un *soggiorno con angolo cottura*. Tale soluzione deriva dal fatto che il vano *cucina* è stato ricavato dove era prevista la *dispensa* e, mentre la superficie della *cucina* (6,38 mq) è rispettosa delle previsioni del R.E. (minimo 6,00 mq) entrambi i lati corti (1,78 m e 1,40 m) sono inferiori al minimo richiesto (1,80 m).

Con l'aumento della dimensione dell'apertura e la rimozione della porta si determina un vano *soggiorno con angolo cottura* di superficie 21,80 mq maggiore della minima richiesta di 14 mq, con rispetto dei parametri aeroilluminanti: superficie A.I. 3,92 mq (1,20x2,28+0,80x1,48) > 2,72 mq (21,80/8).

La *camera 3*, infine, in realtà è un *soggiorno (salone)* di superficie > 14 mq.

Le altre differenze, tra cui l'altezza interna (2,66 m) rientrano nella tolleranza del 2% disposta dell'articolo 34bis del D.P.R. 380/2001 (2,66x1,02=2,71 m > 2,70 m).

A seguito delle attività edilizie sopra illustrate l'unità IMMOBILE 2 avrà le seguenti **consistenze** (vedi anche **All. 9.2**):

superficie netta appartamento	mq	86,29
superficie lorda appartamento	mq	97,71
superficie balconi	mq	22,20

Tale **configurazione e consistenza** saranno prese a riferimento per la valutazione commerciale del bene, ovvero lo stesso sarà valutato in ragione del suo stato **post regolarizzazione/sanatoria**, tenendo ovviamente conto dei relativi costi per l'esecuzione di tali attività necessarie per ricondurre l'immobile ad uno stato di liceità edilizia.

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

potrebbero eventualmente essere necessari interventi integrativi o sostitutivi di parte degli impianti eseguiti.

Di seguito i costi necessari per l'esecuzione di tutti gli interventi sopra illustrati, valutati ai prezzi di mercato applicati da imprese edili artigiane operanti su piazza provincia di Cagliari:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	smontaggio di porta interna 80x210 cm in legno tamburato e coprifilo	cad	1,00	60,00	60,00
2	demolizione rivestimento in piastrelle di monocottura con taglio a smeriglio	mq	1,93	26,00	50,05
3	demolizione muratura laterizia spessore 10 cm (compreso carico su camion)	mq	2,64	27,00	71,28
4	fornitura e posa di architrave prefabbricata in laterocemento l= 200 cm	cad	1,00	105,00	105,00
5	fornitura e posa in opera di controceca in legno 1,90x2,20 m	cad	1,00	85,00	85,00
6	spostamento di interruttore	cad	1,00	75,00	75,00
7	fornitura e posa in opera di coprifilo in legno finitura noce larghezza 12 cm	m	2,20	45,00	99,00
8	riprese pavimento, battiscopa, intonaco e tinteggiatura (laddove fatte le demolizioni)	corpo	1,00	120,00	120,00
9	trasporti e oneri di scarica	corpo	1,00	80,00	80,00
10	imprevisti e altre opere minori di finitura	corpo	1,00	50,00	50,00
11	dichiarazioni di rispondenza impianti elettrico, idrico	cad	2,00	350,00	700,00
12	oneri professionista abilitato per pratica edilizia, direzione lavori, agibilità, accatastamento, APE	cad	1,00	2.000,00	3.500,00
13	diritti segreteria per pratiche SUAPE (mancata SCIA, agibilità, accatastamento, APE)	corpo	1,00	253,00	253,00
totale IVA esclusa					5.248,33
IVA 10%				0,10	524,83
totale IVA inclusa					5.773,16

7.1 CRITERI DI STIMA

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

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

Superfici commerciali

Le superfici commerciali sono state determinate considerando la **consistenza dimensionale** che le unità immobiliari avranno nello stato successivo agli interventi di regolarizzazione/sanatoria.

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

abitazione (superficie lorda)	1,00
balconi (superficie netta)	0,30
cortili (superficie netta) anche ad uso parcheggi	0,20
passi carrai coperti (superficie netta) anche ad uso parcheggi	0,20

Valori commerciali unitari

Per l’individuazione dei **valori commerciali unitari** sono stati rilevati i dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, del sito *borsinoimmobiliarepro* e quelli espressi dalla FIAIP (*Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti*) nella pubblicazione anno 2020/2021, ritenuti dallo scrivente quelli maggiormente significativamente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente agli immobili oggetto di stima.

Inoltre, tramite il portale *borsinoimmobiliarepro*, sono stati individuati atti di compravendita di immobili similari localizzati entro il raggio di 500 m da quelli oggetto di stima, relativi al lasso temporale 02.2020 / 02.2022 e sono state individuate offerte di vendita di privati e agenzie (sempre nel raggio di 500 m).

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

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

- la localizzazione geografica dell'immobile
- le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche della zona
 - la consistenza nei riguardi della domanda di mercato
 - lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile e del maggiore fabbricato
 - la tipologia architettonica e strutturale
 - la tipologia e la consistenza distributiva dei vani
 - la qualità delle finiture edili dell'immobile e del maggiore fabbricato
 - la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti anche nei riguardi della spesa energetica
 - la panoramicità
 - la luminosità
 - la dotazione di parcheggi e la facilità di parcheggio nella zona
 - l'eventuale possibilità di cambio di destinazione d'uso
 - l'eventuale potenzialità edificatoria diretta e quella prevista dal *Piano Casa*

*

7.2 SUPERFICI COMMERCIALI

Si ribadisce che le consistenze degli immobili sono quelle relative ad uno stato di liceità edilizia successivo alle attività di regolarizzazione/sanatoria.

Immobile n. 1 – appartamento piano terra corso America 119

abitazione	65,59	x	1,00	mq	65,59
cortile	71,22	x	0,20	mq	14,24
passo carraio	23,90	x	0,20	mq	4,78
superficie commerciale immobile 1				mq	84,61

Immobile n. 2 – appartamento piano terra corso America 119

abitazione	97,71	x	1,00	mq	97,71
balconi	22,20	x	0,30	mq	6,66
superficie commerciale immobile 2				mq	104,37

*

7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARI

Di seguito i dati rilevati.

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 7.1)

Zona periferica - Abitazioni civili

Valore minimo	€/mq	1.200,00
Valore massimo	€/mq	1.500,00

Zona periferica - Abitazioni economiche

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

borsinoimmobiliarepro (All. 7.2)**Zona Periferia abitato - Abitazioni fascia media**

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

FIAIP Anno 2020/2021 (All. 7.3)**Zona Semicentro – Abitazioni in buono stato / abitabile**

Valore minimo	€/mq	1.150,00
Valore massimo	€/mq	1.250,00

Zona Periferia – Abitazioni in buono stato / abitabile

Valore minimo	€/mq	1.000,00
Valore massimo	€/mq	1.100,00

Comparabili

Di seguito i dati relativi a compravendite di immobili dallo scrivente ritenuti simili 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 Bruscu Onnis 15, atto settembre 2020 – cat. A3**

4,5 vani, 70 mq, € 68.000,00	€/mq	971,00
------------------------------	------	--------

corso Siotto Pintor 78, atto dicembre 2020 – cat. A3

4 vani, 60 mq, p.a. (13 mq), 57 mq, € 80.000,00	€/mq	1.203,00
---	------	----------

corso America 76B, atto marzo 2021 – cat. A3

4 vani, 60 mq, p.a. 13 mq, 66,5 mq, € 70.000,00	€/mq	1.052,00
---	------	----------

via Grazia Deledda 5, atto marzo 2021 – cat A3

88 mq, p.a. 12 mq, 94 mq, € 103.000,00	€/mq	1.095,00
--	------	----------

via Lisbona 17, giugno 2021 – cat. A3

86 mq, p.a. 14 mq, 93 mq, € 80.000,00	€/mq	860,00
---------------------------------------	------	--------

via Del Carmine 126, novembre 2021 – cat. A2

83 mq, € 70.000,00	€/mq	843,00
--------------------	------	--------

*

Su tali presupposti peritali, valutata la specificità dei parametri ed elementi tecnici/estimativi degli immobili oggetto di stima, si ritiene di adottare i seguenti valori

commerciali unitari, riferiti ad immobili in regola quanto a liceità edilizia, conformità catastale e dotati di agibilità:

Vc Immobile n. 1 – appartamento piano terra	€/mq	1.069,00
Vc Immobile n. 2 – appartamento piano primo	€/mq	938,00

*

7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI

Si è poi tenuto conto dei seguenti parametri specifici:

a) lo stato attuale con riguardo alla liceità edilizia e la necessità di attuare gli interventi per la sanatoria/regolarizzazione degli immobili

b) lo stato attuale con riguardo alla conformità catastale

c) lo stato di fruibilità immediata dell'immobile (locato o libero) che condizionano significativamente la valutazione e, ancora, si è tenuto conto della natura della stima afferente a una procedura fallimentare.

Per trasporre economicamente l'incidenza di tali elementi sul valore commerciale, sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

Immobile 1 - Coefficiente correttivo (decurtazione 10%) 0,90

Immobile 2 - Coefficiente correttivo (decurtazione 9%) 0,91

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

*

7.5 STIMA

7.5.1 Immobile n. 1 – appartamento piano terra

Valore immobile regolarizzato = mq 84,61 x €/mq 1.069,00 x 0,90	€	81.403,28
A detrarre costi regolarizzazione	€	23.185,79
Sommano	€	58.217,49
<u>Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda</u>	€	<u>58.000,00</u>

7.5.2 Immobile n. 2 – appartamento piano primo

Valore immobile regolarizzato = mq 104,37 x €/mq 938,00 x 0,91	€	89.088,14
A detrarre costi regolarizzazione	€	5.773,16
Sommano	€	83.314,98
<u>Valore commerciale Immobile n° 2 in cifra tonda</u>	€	<u>83.000,00</u>



Il valore commerciale totale degli immobili in capo al Fallimento di cui alla presente perizia è di **€ 141.0000,00 (centoquarantunomila/00)**.

Cagliari, 08.03.2022

Ing. Davide Mario Capra

