

TRIBUNALE DI PIACENZA

Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari

Procedura:

N.2379/2012 R.G.G.I.P.

N.181/2012 R.G.N.R.

N.238/2021 R.G. APP. Bologna

(Proc. a carico di [REDACTED])

Giudice per le indagini preliminari: Dott.ssa Stefania Di Rienzo

Amministratore Giudiziario: Dott. Mario De Lucchi

Tecnico Estimatore esperto: Arch. Luca Cubadda

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Ubicazione immobili: Via Notteri snc, Loc. Notteri – Villasimius (CA)

Dati catastali: N.C.E.U.: Foglio 30, P.lla 1510, sub. 4 e 5.

Cagliari, 18 Ottobre 2022

TECNICO ESTIMATORE:

ARCHITETTO LUCA CUBADDA

Consulente tecnico della Procura Generale della Repubblica – sede di Cagliari

Consulente tecnico di Ufficio del Tribunale di Cagliari – Esecuzioni imm.ri

Consulente tecnico di Ufficio del Tribunale di Cagliari – Contenziosi e liti

Consulente tecnico di Ufficio del Tribunale di Cagliari – Ufficio del Giudice di Pace

Via Grazia Deledda N°24 - 09127 - Cagliari – cell.: 348-6496098, mail-pec: cubadda.arks@pec.it,

mail: lucacubadda.architetto@gmail.com

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Provenienze.....	3
Descrizione.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Composizione lotti.....	16
Titolarità.....	16
Stato di occupazione.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stima lotto n.1.....	17
Stima lotto n.2.....	18

Elenco Allegati

- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetti in atti;
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Catastale;
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica;
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborati grafici di rilievo;
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stima dei costi di ripristino e regolarizzazione urbanistico-edilizia;
- ✓ N° 6 Altri allegati - Indagini di mercato;
- ✓ N° 7 Altri allegati - Sentenza terzo Condomo edilizio;

INCARICO

Con istanza in data 10.01.2022, l'Amministratore giudiziario Dott. Mario De Lucchi, chiedeva al Giudice per le Indagini preliminari del Tribunale di Piacenza l'autorizzazione a conferire incarico al sottoscritto Arch. Cubadda Luca, con studio in Via Grazia Deledda, 24 - 09100 - Cagliari (CA), email: luacubadda.architetto@gmail.com, PEC: cubadda.arks@pec.it, Tel. 348 6496098;

Con visto in data 11.01.2022, il Giudice delle indagini preliminari, autorizzava l'incarico.

PREMESSA

I beni oggetto di stima, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;
- **Bene N° 2** - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.5;

PROVENIENZE

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.4;

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20.10.2011 all'attualità	xxxxxx	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/10/2011 Repertorio n.: 50582 Rogante: PRIVITERA ANTONINO Sede: ROMA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 22831.1/2011)
Dal 02.07.2007 Al 19.10.2011	xxxxxx	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2007 Repertorio n.: 63214 Rogante: ASTRUA FRANCESCO Sede: PIANELLO VAL TIDONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19699.1/2007)
Dal 12.11.2001 al 01.07.2007	xxxxxx	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2001 protocollo n. 1420 Trascrizione in atti dal 03/01/2002 Repertorio n.: 62740 Rogante: CONTI ELIGIO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34780.1/2001)
Dal 08.11.1999 al 30.06.2007	xxxxxx	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1999 Voltura in atti dal 14/01/2000 Repertorio n.: 47970 Rogante: FADDA GIOVANNI Sede: CAGLIARI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 487.1/2000)
Dall'impianto meccanografico al 07.11.2009	xxxxxx	

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20.10.2011 all'attualità	xxxxxx	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/10/2011 Repertorio n.: 50582 Rogante: PRIVITERA ANTONINO Sede: ROMA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 22831.1/2011)
Dal 02.07.2007 Al 19.10.2011	xxxxxx	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2007 Repertorio n.: 63214 Rogante: ASTRUA FRANCESCO Sede: PIANELLO VAL TIDONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19699.1/2007)
Dal 12.11.2001 al 01.07.2007	xxxxxx	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2001 protocollo n. 1420 Trascrizione in atti dal 03/01/2002 Repertorio n.: 62740 Rogante: CONTI ELIGIO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34780.1/2001)
Dal 08.11.1999 al 30.06.2007	xxxxxx	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1999 Voltura in atti dal 14/01/2000 Repertorio n.: 47970 Rogante: FADDA GIOVANNI Sede: CAGLIARI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 487.1/2000)
Dall'impianto meccanografico al 07.11.2009	xxxxxx	

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;

Il bene oggetto di stima è un villino a schiera disposto su due livelli al piano seminterrato e terra rialzato, dotato di giardino esclusivo su 3 lati e in aderenza con altra unità immobiliare della medesima tipologia, facente parte della lottizzazione "Notteri" lotto 12c, nel Comune di Villasimius. Il Condominio è dotato di viabilità interna sterrata e aree di sosta, l'accesso è consentito tramite sbarra automatizzata.

L'accesso alla lottizzazione avviene da Via degli Oleandri, per proseguire in Via dei Ginepri ed infine si giunge in Via dei Notteri, dove si trovano gli accessi pedonali e carrabili.

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.5;

Il bene oggetto di stima è un villino a schiera disposto su due livelli al piano seminterrato e terra rialzato, dotato di giardino esclusivo su 2 lati e in aderenza con altre due unità immobiliari della medesima tipologia, facente parte della lottizzazione "Notteri" lotto 12c, nel Comune di Villasimius. Il Condominio è dotato di viabilità interna sterrata e aree di sosta, l'accesso è consentito tramite sbarra automatizzata.

L'accesso alla lottizzazione avviene da Via degli Oleandri, per proseguire in Via dei Ginepri ed infine si giunge in Via dei Notteri, dove si trovano gli accessi pedonali e carrabili.

CONFINI

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;

L'immobile n.1 risulta per un lato in aderenza con altra unità immobiliare della stessa proprietà e per

tre lati si affaccia su aree esterne ad uso esclusivo.

A Nord-ovest confina con la p.lla 1328, a Nord-est con la p.lla 1352;

A Sud-est confina con la p.lla 1512, a sud-ovest, confina con strada di lottizzazione.

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.5;

L'immobile n.2 risulta per un lato in aderenza con altra unità immobiliare della stessa proprietà, per un lato in aderenza con altra unità immobiliare di proprietà altrui e per due lati si affaccia su aree esterne ad uso esclusivo.

A Nord-est confina con la p.lla 1352, a Sud-est confina con la p.lla 1512, a sud-ovest, confina con strada di lottizzazione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.4;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza (min-max)	Piano
Abitazione piano terra	59.55 mq	73.45 mq	1.00	73.45 mq	2,70 m	T
Abitazione piano seminterrato e locale cantina-lavanderia	59.85 mq	77.15 mq	0.75	57.86 mq	2,42 m	S1
Pergola con incannucciato lato nord-ovest	13.54 mq	13.54 mq	0.25	3.38 mq	2,70 m	T
Tettoia zona giorno	16.14 mq	16.10 mq	0.35	5.65 mq	2,47-3,80 m	T
Tettoia zona notte	16.65 mq	16.35 mq	0.35	5.83 mq	2,70 m	T
Soppalco in legno - solarium p.1	18.18 mq	16.35 mq	0.25	4.70 mq	-	1
Giardino	462.49 mq	462.49 mq	0.15	69.37 mq	-	T
Giardino (porzione occupata dalla dependance da demolire)	27.10 mq	27.10 mq	0.15	4.06 mq	-	T
PORZIONI NON CONFORMI E NON SANABILI CON IL TERZO CONDONO EDILIZIO						
Dependance piano terra	19.61 mq	27.10 mq	0.00	0.00 mq	2,23-2,49 m	T
Terrazza scoperta dependance p.1 - da demolire	27.10 mq	27.10 mq	0.00	0.00 mq	-	1
Superficie convenzionale complessiva:				224,30 mq		

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	58.65 mq	73.48 mq	1.00	73.48 mq	≥2,70 m	T
Abitazione piano seminterrato - locali tavernetta e cantina	46.59 mq	64.05 mq	0.50	32.02 mq	2,42 m	S1
Veranda chiusa adibita a soggiorno da ripristinare in tettoia/ pergola	46.38 mq	46.38 mq	0.40	23.19 mq	2,81-3,25 m	T
Pergola con incannucciato lato nord-ovest	41.57 mq	41.57 mq	0.25	10.39 mq	2,33-2,60 m	T
Giardino	710.88 mq	710.88 mq	0.15	106.63 mq	-	T

PORZIONI NON CONFORMI E NON SANABILI CON IL TERZO CONDONO EDILIZIO						
Terrazza scoperta p.1 da demolire	30.58 mq	30.58 mq	0.00	0.00 mq	-	1
Superficie convenzionale complessiva:				245.71 mq		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.4;

L'immobile oggetto di stima si presenta in normali condizioni generali.

Tutti i vani risultano pavimentati, mentre i bagni e l'angolo cottura sono anche rivestiti nelle pareti con piastrelle di colore chiaro.

Le porte interne sono del tipo massello verniciate di colore bianco, risultano dotate della ferramenta e sono funzionanti.

Gli infissi esterni sono in legno massello di colore bianco con portelloni esterni in legno di colore noce scuro, ferramenta in discrete condizioni e dotati di portelloni esterni in legno.

I vani internamente sono tutti tinteggiati.

Nella veranda esterna lato nord-ovest, è presente un barbecue esterno in muratura, rappresentato anche negli elaborati grafici della Concessione edilizia n.67/2001.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione, tutti sotto-traccia. Di tali impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di rispondenza e/o di conformità ma in sede di sopralluogo non era presente una fornitura elettrica attiva, pertanto non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Esternamente l'immobile è tinteggiato in colore rosa antico con cornici bianche non in rilievo intorno alle bucatore;

I camminamenti esterni, le verande e le pergole sono pavimentate in piastrelle tipo cotto;

I pavimenti interni e le scale interne sono in prevalenza in piastrelle tipo cotto, alcuni ambienti del seminterrato sono pavimentati con piastrelle ceramiche tipo bicottura e/o gres porcellanato.

Il giardino esterno ad uso esclusivo è dotato di piazzole pavimentate in pietra per il parcheggio delle auto, e sono inoltre presenti dei vialetti anch'essi in pietra tipo basolato, che da questi ultimi conducono alle unità immobiliari

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

L'immobile oggetto di stima si presenta in normali condizioni generali.

Tutti i vani risultano pavimentati, mentre i bagni e l'angolo cottura sono anche rivestiti nelle pareti con piastrelle di colore chiaro.

Le porte interne sono del tipo massello verniciate di colore bianco, risultano dotate della ferramenta e sono funzionanti.

Gli infissi esterni sono in legno massello di colore bianco con portelloni esterni in legno di colore noce scuro, ferramenta in discrete condizioni e dotati di portelloni esterni in legno.

I vani internamente sono tutti tinteggiati.

Al piano terra è presente un caminetto in muratura.

Al piano seminterrato è presente un caminetto/forno, nel locale "tavernetta"

Nella veranda esterna lato nord, è presente un barbecue esterno in muratura, rappresentato anche negli elaborati grafici della Concessione edilizia n.67/2001 ma realizzato in posizione traslata rispetto a suddetta concessione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione, tutti sotto-traccia. Di tali impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di rispondenza e/o di conformità ma in sede di sopralluogo non era presente una fornitura elettrica attiva, pertanto non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Esternamente l'immobile è tinteggiato in colore rosa antico con cornici bianche non in rilievo intorno alle bucaure;

I camminamenti esterni, le verande e le pergole sono pavimentate in piastrelle tipo cotto;

I pavimenti interni e le scale interne sono in prevalenza in piastrelle tipo cotto, alcuni ambienti del seminterrato sono pavimentati con piastrelle ceramiche tipo bicottura e/o gres porcellanato.

Il giardino esterno ad uso esclusivo è dotato di piazzole pavimentate in pietra per il parcheggio delle auto, e sono inoltre presenti dei vialetti anch'essi in pietra tipo basolato, che da questi ultimo conducono alle unità immobiliari

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.4;

Parti comuni condominiali, come risultanti dalle tabelle millesimali.

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

Parti comuni condominiali, come risultanti dalle tabelle millesimali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.4;

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1510	4		A7	2	6 vani	154 mq.	681,72	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

30	1510				ENTE URBANO		00.11.64			
----	------	--	--	--	-------------	--	----------	--	--	--

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1510	5		A7	2	8,5 vani	184 mq.	965,77	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	1510				ENTE URBANO		00.11.64				

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;

Periodo	Proprietà al momento della variazione	Dati catastali - causale
Dal 27/11/2015 all'attualità	xxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1510, Sub. 4 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 6 vani Rendita € 681,72 - Sup. Cat. : 154 mq. Piano S1-T Causale: Bonifica identificativo catastale
Dal 09/11/2015 al 26/11/2015	xxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1510, Sub. 4 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 6 vani Rendita € 681,72 - Sup. Cat. : 154 mq. Piano S1-T Causale: Inserimento dei dati di superficie
Dal 20/10/2011 al 08/11/2015	xxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1510, Sub. 4 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 6 vani Rendita € 681,72 - Sup. Cat. : 154 mq. Piano S1-T Causale: Istrumento (Atto pubblico)
Dal 02/07/2007 al 19/10/2011	xxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169, Sub. 4 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 6 vani Rendita € 681,72 - Piano S1-T
Dal 25/08/2006 al 01/07/2007	xxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169, Sub. 4 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 6 vani Rendita € 681,72 - Piano S1-T Causale: Ampliamento

Dal 12/11/2001 al 24/08/2006	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169, Sub. 4 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 6 vani Rendita € 681,72 - Piano S1-T Causale: Istrumento (Atto pubblico)
Dal 25/07/2000 al 11/11/2001	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169, Sub. 1 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 5,5 vani Rendita € 624,91 Piano S1-T Causale: Frazionamento per trasferimento diritti, diversa distribuzione degli spazi interni.
Dal 08/11/1999 al 24/07/2000	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 14 vani Rendita Lit. 3.080.000 Piano S1-T Causale: Istrumento (Atto pubblico)
Dal 01/09/1999 al 07/11/1999	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 14 vani Rendita Lit. 3.080.000 Piano S1-T Causale: Variazione - Classamento
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 31/08/1999	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169 Categoria - Cl.-, Consistenza - Rendita - Piano S1-T Causale: Impianto meccanografico

BENE N° 2 – Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub. 5

Periodo	Proprietà al momento della variazione	Dati catastali - causale
Dal 27/11/2015 all'attualità	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1510, Sub. 5 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 8,5 vani Rendita € 965,77 - Sup. Cat. : 184 mq. Piano S1-T Causale: Bonifica identificativo catastale
Dal 09/11/2015 al 26/11/2015	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1510, Sub. 5 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 8,5 vani Rendita € 965,77 - Sup. Cat. : 184 mq. Piano S1-T Causale: Inserimento dei dati di superficie
Dal 20/10/2011 al 08/11/2015	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1510, Sub. 5 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 8,5 vani Rendita € 965,77 - Sup. Cat. : 184 mq. Piano S1-T Causale: Istrumento (Atto pubblico)

Dal 02/07/2007 al 19/10/2011	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1510, Sub. 5 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 8,5 vani Rendita € 965,77 - Sup. Cat. : 184 mq. Piano S1-T
Dal 07/11/2006 al 01/07/2007	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1510, Sub. 5 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 8,5 vani Rendita € 965,77 - Piano S1-T Causale: Variazione nel classamento
Dal 12/11/2001 al 06/11/2006	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169, Sub. 5 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 8,5 vani Rendita € 965,77 - Piano S1-T Causale: Ampliamento
Dal 25/07/2000 al 11/11/2001	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169, Sub. 2 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 5,5 vani Rendita € 624,91 Piano S1-T Causale: Frazionamento per trasferimento diritti, diversa distribuzione degli spazi interni.
Dal 08/11/1999 al 24/07/2000	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 14 vani Rendita Lit. 3.080.000 Piano S1-T Causale: Istrumento (Atto pubblico)
Dal 01/09/1999 al 07/11/1999	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169 Categoria A/7 Cl.2, Consistenza 14 vani Rendita Lit. 3.080.000 Piano S1-T Causale: Variazione - Classamento
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 31/08/1999	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 169 Categoria - Cl.-, Consistenza - Rendita - Piano S1-T Causale: Impianto meccanografico

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.4;

A seguito di accesso atti presso il Comune di Villasimius, sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

1. Pratica edilizia n.26/76 prot. n. 2128 ord. N. 197, relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località lottizzazione "Notteri L.12", richiedente xxxxx, tecnico incaricato Ing. Antonio Tramontin (sono presenti unicamente i prospetti e una sezione);
2. Pratica edilizia n.137/86 prot. 1738, con rilascio di Concessione edilizia in Sanatoria n. 171

(Primo Condono edilizio) del 14.07.1998, per realizzazione di opere in difformità dalla concessione n.26/76, richiedente Sig.ri xxxxx, tecnico incaricato Geom. Adolfo Gariazzo (sono presenti planimetria del lotto, piante, prospetti, sezioni e calcoli volumetrici, mancano i modelli ministeriali di condono e la documentazione fotografica);

3. Pratica edilizia n.629/00 prot. n. 17256 del 06.12.2000 con rilascio di Concessione edilizia n.67/2001, relativa a lavori di ristrutturazione, ampliamento e suddivisione di un fabbricato residenziale in località Serr'e Morus lottizzazione "Notter L.12c", richiedente Sig. xxxxx, tecnico incaricato Geom. Adolfo Gariazzo (sono presenti planimetria del lotto, piante, prospetti, sezioni e calcoli volumetrici);
4. Pratica edilizia n. 317/04 prot. n. 18276 del 09.12.2004 (Terzo Condono edilizio), relativo alla realizzazione di un manufatto indipendente (dependance) e trasformazione di un pergolato in locale chiuso (ingresso), opere in tipologia 1, Ampliamento loggiato sul retro, opera in tipologia 2, richiedente sig.ra xxxxx, tecnico attualmente non definito (non sono presenti elaborati grafici);
5. Autorizzazione edilizia n. 108 del 31.10.2007, relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria in due unità residenziali in località Serr'e Morus lottizzazione "Notteri L.12c, richiedente Sig. xxxxx (non sono allegati elaborati grafici);

Da un punto di vista urbanistico, l'area in cui insiste l'immobile distinta al N.C.T. di Villasimius Foglio 30 p.lla 1510 di 1.164 mq. catastali, è individuata come zona F2 - Turistica a vocazione mista del vigente Piano di Fabbricazione, pubblicato nel BURAS n. 19 del 16.06.1959, aggiornato in ultimo in data 14.06.2007.

L'area risulta individuata nella Variante PAI rischio frane vigente, Adottato Com. Istituz. Autorità di Bacino con delib 11-2020 con indice Hg0, Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

Da un punto di vista paesaggistico, nel Piano Paesaggistico Regionale l'area è parte dell'ambito di paesaggio n. 27 denominato "Golfo orientale di Cagliari", aree antropizzate, Fascia costiera oltre i 300 m. entro i 2 km., Insediamenti turistici e Oasi di protezione faunistica codice IBA187.

Non risultano presenti vincoli di Uso Civico.

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

1. Pratica edilizia n.26/76 prot. n. 2128 ord. N. 197, relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località lottizzazione "Notteri L.12", richiedente xxxxx, tecnico incaricato Ing. Antonio Tramontin (sono presenti unicamente i prospetti e una sezione);
2. Pratica edilizia n.137/86 prot. 1738, con rilascio di Concessione edilizia in Sanatoria n. 171 (Primo Condono edilizio) del 14.07.1998, per realizzazione di opere in difformità dalla concessione n.26/76, richiedente Sig.ri xxxxx, tecnico incaricato Geom. Adolfo Gariazzo (sono presenti planimetria del lotto, piante, prospetti, sezioni e calcoli volumetrici, mancano i modelli ministeriali di condono e la documentazione fotografica);
3. Pratica edilizia n.629/00 prot. n. 17256 del 06.12.2000 con rilascio di Concessione edilizia n.67/2001, relativa a lavori di ristrutturazione, ampliamento e suddivisione di un fabbricato residenziale in località Serr'e Morus lottizzazione "Notter L.12c", richiedente Sig. xxxxx, tecnico incaricato Geom. Adolfo Gariazzo (sono presenti planimetria del lotto, piante, prospetti, sezioni e calcoli volumetrici);
4. Pratica edilizia n. 318/04 prot. n. 18278 del 09.12.2004 (Terzo Condono edilizio), Trasformazione di un pergolato e un loggiato in vano soggiorno, ampliamento di un bagno assentito, opere in tipologia 1, richiedente sig.ra xxxxx, tecnico attualmente non definito (sono presenti elaborati grafici privi di nome, timbro e firma di un tecnico);

5. Autorizzazione edilizia n. 108 del 31.10.2007, relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria in due unità residenziali in località Serr'e Morus lottizzazione "Notteri L.12c, richedente Sig. xxxxx (non sono allegati elaborati grafici);

Da un punto di vista urbanistico, l'area in cui insiste l'immobile distinta al N.C.T. di Villasimius Foglio 30 p.lla 1510 di 1.164 mq. catastali, è individuata come zona F2 – Turistica a vocazione mista del vigente Piano di Fabbricazione, pubblicato nel BURAS n. 19 del 16.06.1959, aggiornato in ultimo in data 14.06.2007.

L'area risulta individuata nella Variante PAI rischio frane vigente, Adottato Com. Istituz Autorità di Bacino con delib 11-2020 con indice Hg0, Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

Da un punto di vista paesaggistico, nel Piano Paesaggistico Regionale l'area è parte dell'ambito di paesaggio n. 27 denominato "Golfo orientale di Cagliari", aree antropizzate, Fascia costiera oltre i 300 m. entro i 2 km., Insediamenti turistici e Oasi di protezione faunistica codice IBA187.

Non risultano presenti vincoli di Uso Civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.4;

Per valutare la regolarità urbanistica dell'immobile si deve fare riferimento all'ultimo stato legittimo concessionato, desumibile dagli elaborati grafico-progettuali allegati alla Pratica edilizia n.629/00 prot. n. 17256 del 06.12.2000 con rilascio di Concessione edilizia n.67/2001.

Differenze riscontrate con lo stato attuale dei luoghi:

Piano interrato, si rileva una diversa posizione della finestra di un bagno, che non influisce su superfici e volumi e può essere sanata; si segnala che la cantina multiuso autorizzata nel 2001, viene attualmente utilizzata come camera da letto.

Piano terra: si rileva una minore dimensione della pergola autorizzata nel 2001 lato nord-ovest, ma la sua trasformazione in veranda chiusa, mediante installazione di porte e finestre e copertura in legno in luogo dell'incannucciato previsto; tale opera non risulta sanabile, pertanto si provvederà con il calcolo dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato mediante demolizione delle parti abusive.

Piano terra e primo: si rileva una diversa posizione del corpo scala esterno in legno che risulta allineato al muro portante di separazione dal sub.5, inoltre il soppalco in legno risulta pavimentato con piastrelle di cotto, e non rifinito in legno come previsto nel progetto autorizzato.

Aree esterne di pertinenza esclusiva: Si rileva la costruzione di un manufatto destinato a dependance in muratura portante con terrazza piana superiore, raggiungibile tramite una scala in legno. Tale manufatto è stato oggetto di una pratica di Condonò edilizio non definita e non definibile, come meglio illustrato nel paragrafo successivo. Si rileva altresì la realizzazione di una pergola con canne ad aria passante e struttura portante in pilastri di pietra locale in prossimità dell'ingresso al lotto utilizzata come parcheggio. La medesima dovrà essere demolita o eventualmente conformizzata con una pratica di accertamento urbanistico e di compatibilità paesaggistica.

, il tutto non presente nei progetti approvati

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N. 317/04 PENDENTE

Risulta presentata una pratica edilizia n. 317/04 prot. n. 18276 del 09.12.2004 (Terzo Condono edilizio), relativo alla realizzazione di un manufatto indipendente (dependance) e trasformazione di un pergolato in locale chiuso (ingresso), opere in tipologia 1, richiedente sig.ra xxxxx, tecnico attualmente non definito (sono presenti elaborati grafici privi di nome, timbro e firma di un tecnico);

SANABILITA' ABUSI RISCONTRATI

Le opere abusivamente rilevate quando rientranti nelle tipologie 1, 2 e 3 del Condono edilizio in aree sottoposte a vincolo Paesaggistico, non sono sanabili.

Si veda a tal proposito, tra gli altri, la Sentenza del Consiglio di Stato n.08643/2022 REG.PROV.COLL. N. 06687/2015 REG.RIC, che in casi analoghi ha ricordato che riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato decreto (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e, previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato.

Per quanto attiene invece alle opere abusive minori, quali diversa distribuzione degli spazi interni e/o lievi modifiche prospettiche, queste potranno essere sanate con presentazione di idonea pratica edilizia e corresponsione della sanzione come stabilita al punto successivo.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

E' stato eseguito un computo metrico estimativo dei costi da sostenere (lavori e spese tecniche) per il ripristino dello stato concessionato, quantificato in € 21.001,41 che andranno decurtati dal valore di stima del bene.

A questo si devono aggiungere ulteriori € 2.200,00 per la presentazione di pratica di mancata Scia per la realizzazione di opere minori descritte in precedenza e per la regolarizzazione catastale.

Per quanto esposto si afferma che lo stato attuale dei luoghi non è conforme all'ultimo stato autorizzato.

BENE N° 2 - Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

Per valutare la regolarità urbanistica dell'immobile si deve fare riferimento all'ultimo stato legittimo concessionato, desumibile dagli elaborati grafico-progettuali allegati alla Pratica edilizia n.629/00 prot. n. 17256 del 06.12.2000 con rilascio di Concessione edilizia n.67/2001.

Differenze riscontrate con lo stato attuale dei luoghi:

Piano interrato, si rileva una diversa distribuzione interna di un bagno, che non influisce su superfici e volumi complessivi e può essere sanata; si segnala che la cantina multiuso e la tavernetta autorizzate nel 2001, vengono attualmente utilizzate come camere da letto.

Piano terra: si rileva un ampliamento di superficie e volumi del bagno con affaccio sul lato nord-ovest, tale opera non risulta sanabile, pertanto si provvederà con il calcolo dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato mediante demolizione delle parti abusive.

Si rileva la trasformazione di un tettoia e una pergola in soggiorno chiuso con infissi in legno/vetro e

superiormente dalla creazione in parte di esso di una terrazza pavimentata con piastrelle di cotto; tale opera abusiva dovrà essere rimossa.

Nel lato nord si rileva la trasformazione della pergola ad aria passante autorizzata in tettoia, tale opera abusiva dovrà essere rimossa e ripristinato quanto autorizzato.

In entrambi i casi sopra riportati si è provveduto ad effettuale il calcolo dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato mediante demolizione delle parti abusive.

Piano terra e primo: si rileva la realizzazione di un corpo scala esterno in legno e una terrazza superiore pavimentata con piastrelle di cotto; tale opera non risulta sanabile, pertanto si provvederà con il calcolo dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato mediante demolizione delle parti abusive.

Aree esterne di pertinenza esclusiva:

Il barbecue in muratura autorizzato risulta traslato verso nord a causa dell'ampliamento del bagno retrostante, tale opera abusiva andrà demolita e ricostruita eventualmente come previsto a progetto.

Si rileva altresì la realizzazione di una pergola con canne ad aria passante e struttura portante in pilastri di pietra locale in prossimità dell'ingresso al lotto utilizzata come parcheggio. La medesima dovrà essere demolita o eventualmente conformizzata con una pratica di accertamento urbanistico e di compatibilità paesaggistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N.318/04 PENDENTE

Risulta presentata una pratica edilizia n. 318/04 prot. n. 18278 del 09.12.2004 (Terzo Condono edilizio), Trasformazione di un pergolato e un loggiato in vano soggiorno, ampliamento di un bagno assentito, opere in tipologia 1, ampliamento loggiato sul retro, opere di tipologia 2, richiedente sig.ra ██████████, tecnico attualmente non definito (sono presenti elaborati grafici privi di nome, timbro e firma di un tecnico);

SANABILITA' ABUSI RICONTRATI

Le opere abusivamente rilevate quando rientranti nelle tipologie 1, 2 e 3 del Condono edilizio in aree sottoposte a vincolo Paesaggistico, non sono sanabili.

Si veda a tal proposito, tra gli altri, la Sentenza del Consiglio di Stato n.08643/2022 REG.PROV.COLL. N. 06687/2015 REG.RIC, che in casi analoghi ha ricordato che riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato decreto (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e, previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato.

Per quanto attiene invece alle opere abusive minori, quali diversa distribuzione degli spazi interni e/o lievi modifiche prospettiche, queste potranno essere sanate con presentazione di idonea pratica edilizia e corresponsione della sanzione come stabilita al punto successivo.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

E' stato eseguito un computo metrico estimativo dei costi da sostenere (lavori e spese tecniche) per il ripristino dello stato concessionato, quantificato in € 27.603,15 che andranno decurtati dal valore di stima del bene.

A questo si devono aggiungere ulteriori € 2.200,00 per la presentazione di pratica di mancata Scia per la realizzazione di opere minori descritte in precedenza e per la regolarizzazione catastale.

Per quanto esposto si afferma che lo stato attuale dei luoghi non è conforme all'ultimo stato autorizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;

Fondazioni, in calcestruzzo armato e pietrame.

Esposizione: Ingresso principale allo stabile da cortile condominiale sul lato sud-est; Altezza interna utile, piano terreno, maggiore di 2,70 metri, piano seminterrato 2,42 metri.

Str. verticali: muratura portante in blocchi di calcestruzzo di spessore variabile da 20 cm. a 30 cm. e tamponature interne in laterizio da 10 cm. circa incluso intonaco.

Copertura piana della terrazza: Solaio in legno con travicelli di spessore 8-10 cm. circa in doppia orditura, soprastante massetto cementizio e piastrelle in cotto.

Copertura a falde inclinate: Solaio in latero-cemento da 25-30 cm., con soprastante guaina impermeabilizzante e finitura con tegole laterizie.

Pareti esterne ed interne: intonacate al civile.

Pavimentazione interna: Piastrelle in cotto e in parte in gres/bicottura delle dimensioni di circa 20x20 e 30x30 cm.

Rivestimenti interni: Piastrelle in mono/bicottura delle dimensioni di circa 10x10 e 20x20 cm.

Infissi esterni: In legno tipo pino di svezia con vetro e portelloni esterni;

Porte interne: In legno massello;

Scale interne: in muratura, con rivestimento in piastrelle tipo cotto;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia, quello elettrico a 220 V;

Impianti di riscaldamento: climatizzatori split.

Impianto ACS: boiler elettrico

Posto auto: coperto con pergola non autorizzata;

Terreno esclusivo: sì, su tre lati;

BENE N° 2 – Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

Fondazioni, in calcestruzzo armato e pietrame.

Esposizione: Ingresso principale allo stabile da cortile condominiale sul lato sud-est; Altezza interna utile, piano terreno, maggiore di 2,70 metri, piano seminterrato 2,42 metri.

Str. verticali: muratura portante in blocchi di calcestruzzo di spessore variabile da 20 cm. a 30 cm. e tamponature interne in laterizio da 10 cm. circa incluso intonaco.

Copertura piana della terrazza: Solaio in legno con travicelli di spessore 8-10 cm. circa in doppia orditura, soprastante massetto cementizio e piastrelle in cotto.

Copertura a falde inclinate: Solaio in latero-cemento da 25-30 cm., con soprastante guaina impermeabilizzante e finitura con tegole laterizie.

Pareti esterne ed interne: intonacate al civile.

Pavimentazione interna: Piastrelle in cotto e in parte in gres/bicottura delle dimensioni di circa 20x20 e 30x30 cm.

Rivestimenti interni: Piastrelle in mono/bicottura delle dimensioni di circa 10x10 e 20x20 cm.

Infissi esterni: In legno tipo pino di svezia con vetro e portelloni esterni;

Porte interne: In legno massello;

Scale interne: in muratura, con rivestimento in piastrelle tipo cotto;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia, quello elettrico a 220 V;

Impianti di riscaldamento: climatizzatori split.
Impianto ACS: boiler elettrico
Posto auto: coperto con pergola non autorizzata;
Terreno esclusivo: si, su tre lati.;

COMPOSIZIONE LOTTI

Il lotto n.1 è formato dai seguenti beni:

BENE N° 1 – Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;

Il lotto n.2 è formato dai seguenti beni:

BENE N° 2 – Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.5;

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.4;

L'immobile oggetto di stima risulta catastalmente intestato al seguente soggetto giuridico:

xxxxx

BENE N° 2 – Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

xxxxx

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – Abitazione in villini ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;

L'immobile al momento del sopralluogo era libero, l'accesso è stato consentito dal custode giudiziario.

BENE N° 2 – Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.5;

L'immobile al momento del sopralluogo era libero, l'accesso è stato consentito dal custode giudiziario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;

Dalla documentazione in atti e da quella esaminata a seguito di accesso atti presso il Comune di Villasimius non risultano servitù, censo, livello e Usi Civici gravanti sull'immobile oggetto di stima.

BENE N° 2 – Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.5;

Dalla documentazione in atti e da quella esaminata a seguito di accesso atti presso il Comune di Villasimius non risultano servitù, censo, livello e Usi Civici gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

BENE N° 1 - Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30, p.lla 1510, sub.4;

Dalla documentazione in atti e da quella esaminata a seguito di accesso atti presso il Comune di Villasimius non risultano servitù, censo, livello e Usi Civici gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Annuncio	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene N° 1 - Villa in vico Il Belvedere, 15 - loc. Notteri - Villasimius	126 mq (105 mq. utili)	4.881,00 €/mq	€ 600.000,00	100,00
Bene N° 2 - Villa in vico I Belvedere, 27 - loc. Notteri - Villasimius	150 mq (90 mq. utili)	4.333,33 €/mq	€ 650.000,00	100,00
Bene N° 3 - Villa in Via Notteri, 5 - loc. Notteri - Villasimius	130 mq (120 mq. utili)	6.153,84 €/mq	€ 800.000,00	100,00
Bene N° 4 - Villa in Via Lago di Como - Cala Caterina - Villasimius	115 mq	6.956,52 €/mq	€ 800.000,00	100,00
Bene N° 5 - Villa in Via Lago di Como - Cala Caterina - Villasimius	145 mq	7.931,03 €/mq	€ 1.150.000,00	100,00
Bene N° 6 - Valori medi OMI per le compravendite immobili ville e villini in condizioni normali	-	4.000,00 €/mq	-	-
Valore medio di stima a mq.:				€ 5.709,28

Bene n.1 - Superficie convenzionale complessiva:	224,30 mq
---	------------------

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono stati presi in considerazione n. 5 annunci immobiliari per abitazioni similari in vendita nella lottizzazione Notteri o in località nelle immediate vicinanze con caratteristiche similari, e sono stati valutati unitamente ai valori OMI della Agenzia delle Entrate.

I valori medi desunti sono pari ad € 5.709,28 a metro quadrato di superficie commerciale vendibile.

L'immobile viene così stimato:

224,30 mq. x € 5.709,28 = € 1.208.591,50.

Decurtazione valori per regolarizzazione delle opere abusive, come determinati in precedenza:

E' stato eseguito un computo metrico estimativo dei costi da sostenere (lavori e spese tecniche) per il ripristino dello stato concessionato, quantificato in € 21.001,41 che andranno decurtati dal valore di stima del bene.

A questo si devono aggiungere ulteriori € 2.200,00 per la presentazione di pratica di mancata Scia per la realizzazione di opere minori descritte in precedenza e per la regolarizzazione catastale.

€ 1.208.591,50 - € 21.001,41 - € 2.200,00 = € 1.185.390,09

Si considera inoltre in decurtazione:

*Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: € 1.185.390,09- 5% = € 1.126.120,59.

Pertanto il valore del bene n°1 è pari ad € 1.126.120,59.

LOTTO 2

BENE N° 2 – Abitazione in villini con dependance, ubicata a Villasimius (SU) - Località Notteri, piano S1-T, attualmente distinto al NCEU al F.30 p.lla 1510 sub.5;

Dalla documentazione in atti e da quella esaminata a seguito di accesso atti presso il Comune di Villasimius non risultano servitù, censo, livello e Usi Civici gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Annuncio	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene N° 1 – Villa in vico Il Belvedere, 15 – loc. Notteri – Villasimius	126 mq (105 mq. utili)	4.881,00 €/mq	€ 600.000,00	100,00
Bene N° 2 – Villa in vico I Belvedere, 27 – loc. Notteri – Villasimius	150 mq (90 mq. utili)	4.333,33 €/mq	€ 650.000,00	100,00
Bene N° 3 – Villa in Via Notteri, 5 – loc. Notteri – Villasimius	130 mq (120 mq. utili)	6.153,84 €/mq	€ 800.000,00	100,00
Bene N° 4 – Villa in Via Lago di Como – Cala Caterina – Villasimius	115 mq	6.956,52 €/mq	€ 800.000,00	100,00
Bene N° 5 – Villa in Via Lago di Como – Cala Caterina – Villasimius	145 mq	7.931,03 €/mq	€ 1.150.000,00	100,00
Bene N° 6 – Valori medi OMI per le compravendite immobili ville e villini in condizioni normali		4.000,00 €/mq	-	
Valore medio di stima a mq.:				€ 5.709,28

Bene n.1 - Superficie convenzionale complessiva:	245,71 mq
---	------------------

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore

di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono stati presi in considerazione n. 5 annunci immobiliari per abitazioni similari in vendita nella lottizzazione Notteri o in località nelle immediate vicinanze con caratteristiche similari, e sono stati valutati unitamente ai valori OMI della Agenzia delle Entrate.

I valori medi desunti sono pari ad € 5.709,28 a metro quadrato di superficie commerciale vendibile.

L'immobile viene così stimato:
245,71 mq. x € 5.709,28 = € 1.402.827,19.

Decurtazione valori per regolarizzazione delle opere abusive, come determinati in precedenza:

E' stato eseguito un computo metrico estimativo dei costi da sostenere (lavori e spese tecniche) per il ripristino dello stato concessionato, quantificato in € 27.603,15 che andranno decurtati dal valore di stima del bene.

A questo si devono aggiungere ulteriori € 2.200,00 per la presentazione di pratica di mancata Scia per la realizzazione di opere minori descritte in precedenza e per la regolarizzazione catastale.

€ 1.402.827,19 - € 27.603,15 - € 2.200,00 = € 1.373.024,04.

Si considera inoltre in decurtazione:

* Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: € 1.373.024,04 - 5% = € 1.304.372,84.

Pertanto il valore del bene n°2 è pari ad € 1.304.372,84.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 18.10.2022

Il tecnico estimatore, Arch. Luca Cubadda



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
CAGLIARI PROV. CAGLIARI
CONSERVATORI
BOCCALONE
LUCA CUBADDA
ARCHITETTO
PAESAGGISTI

CUBADDA LUCA

18.10.2022

14:23:38

GMT+01:00