
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 292/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Dati Catastali.....	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Composizione lotto	25
Titolarità.....	26
Stato di occupazione.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Patti	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 292/2021 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.751,14	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35



INCARICO

All'udienza del 13/01/2023, il sottoscritto Ing. Boi Alessandra, con studio in Piazza Attilio Deffenu N.12 - 09100 - Cagliari (CA), email ingalessandraboim@gmail.com, PEC alessandra.boim@ingpec.eu, Tel. 070 304036, Fax 070 304036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Muravera (SU) - Via Dei Mandorli n. 3, piano T, 1 e 2 (Coord. Geografiche: 39°25'02.06" N - 9°34'56.14" E)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' agli atti la certificazione notarile del 14.09.2021 a firma del Dott. ##Alessio Sanna#.

La scrivente ha comunque effettuato ulteriori ricerche al fine di verificare l'eventuale esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni di atti successivi alla data di redazione della suddetta documentazione.

Tali ricerche non avuto alcun riscontro.

PRECISAZIONI

*N.B.1:

L'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Dei Mandorli n. 3, così come indicato nell'atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico.

In occasione del sopralluogo è stato accertato inoltre che l'immobile è dotato di due accessi distinti dalla pubblica via, uno pedonale individuato dal numero civico 3 e uno carrabile privo di numero civico.

Nella documentazione catastale, come anticipato nel capitolo dedicato, l'immobile risulta invece ubicato genericamente in Località Santa Lucia, senza precisazione di via e numero civico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1986 al 16/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto QUINTO Bassi	27/08/1986	34169/bis	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Cagliari	12/09/1986	17526	13167
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Fadda	16/07/2002	1502	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	25/07/2002	36202	28718
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I codici fiscali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra sono stati acquisiti dalla visura storica (**allegato 2**).

I dati sopra riportati sono stati acquisiti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico a firma del dott. **** Omissis **** in data 14.09.2021.

La scrivente ha tuttavia proceduto con ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (**allegato 3**), al fine di verificare l'eventuale esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni di atti stipulati in data successiva a quella di redazione della suddetta certificazione notarile (14.09.2021).

Dalle ricerche non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 14/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 31/03/2009



Reg. gen. 9543 - Reg. part. 1506
Quota: 1/1
Importo: € 332.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 166.200,00
Percentuale interessi: 8,085 %
Rogante: Ivo Paganelli
Data: 30/03/2009
N° repertorio: 14954/5357

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 02/08/2021
Reg. gen. 25563 - Reg. part. 18926
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono stati acquisiti dalla documentazione depositata agli atti, quale certificazione notarile del 14.09.2021 a firma del dott. **** Omissis ****, nota di trascrizione del verbale di pignoramento e nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria.

Come detto nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale" la scrivente ha proceduto con ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni di atti stipulati in data successiva a quella di redazione della suddetta certificazione notarile (14.09.2021).

Le ricerche hanno condotto a un esito negativo.

Nella documentazione acquisita (**allegato 4**) si evince l'esistenza di una formalità pregiudizievole non indicata nella certificazione notarile. Si tratta dell'iscrizione del 25.07.20002 (Reg. Part. 3642, Reg. Gen. 36203) di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16.07.2022, Rep. 1503, contro i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Da quanto indicate nelle relative note si evince l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23.04.2009 con cancellazione totale avvenuta in data 25.05.2009.

DESCRIZIONE

CONFINI



La porzione di lotto di pertinenza esclusiva dell'immobile esaminato confina a Nord-Ovest con la pubblica via (via dei Mandorli), a Nord-Est con il lotto censito con il mappale 228 e a Sud-Est con il lotto censito con il mappale 125, entrambi edificati e di altra proprietà.

A Sud-Ovest confina con la porzione di lotto di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare adiacente, censita sempre con il mappale 124-200, di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,79 mq	70,92 mq	1	70,92 mq	2,87 m	T
Abitazione	57,23 mq	70,92 mq	1	70,92 mq	2,70 m	1
Abitazione	59,13 mq	70,92 mq	0,70	49,64 mq	2,20 m	2
Cortile	127,27 mq	136,57 mq	0,10	13,66 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				205,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

***N.B.:** L'altezza indicata per il sottotetto al piano secondo corrisponde a quella media rilevata. Nello specifico l'altezza interna è variabile tra 1,10 m e 3,30 m, così come indicato nella planimetria da rilievo redatta dalla scrivente (**allegato 8**). La superficie considerata abitabile è quella la cui altezza corrispondente è > di 2 m.

Come meglio precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottotetto è stato oggetto di variante (riguardante l'intero tipo edilizio B della lottizzazione) per uso residenziale.

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie lorda dell'immobile consente la divisione dello stesso in due unità distinte, ciascuna con ingresso indipendente.

Si ritiene tuttavia che non sia "comodamente divisibile" in quanto l'intervento di frazionamento richiede interventi consistenti non vantaggiosi in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (**allegato 12**) redatta dalla scrivente, è possibile dividere l'immobile nelle seguenti unità:

- **Unità immobiliare 1:** Bilocale al piano terra di superficie lorda residenziale pari a 63,03 m², comprendente soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m²), disimpegno e bagno.

Pertinenza dell'unità immobiliare 1: cortile di proprietà esclusiva con superficie lorda pari a 136,57 m².



• **Unità immobiliare 2:** Bilocale al piano primo e secondo-sottotetto.

Primo piano di superficie lorda complessiva residenziale pari a 75,42 m2, comprendente ingresso (al piano terra), soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), disimpegno e bagno.

Secondo piano sottotetto con bagno, ubicato al piano secondo, avente superficie lorda pari a 67,27 m2.

Comprende inoltre una porzione di cortile al piano terra corrispondente al solo accesso, avente superficie lorda pari a 7,15 m2.

Ciascuna area cortilizia è accessibile dalla pubblica via.

Nello specifico, l'accesso carrabile consente l'ingresso al cortile di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare 1, mentre l'accesso pedonale consente l'ingresso all'area esterna di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare 2.

*

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati con l'ausilio del Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redatto dalla scrivente (**allegato 12**), ammontano complessivamente a **41.429,99 €**

Si precisa inoltre che a tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA), agibilità (per ciascuna unità, completa di tutti gli allegati e di Attestato di Prestazione Energetica) e accatastamento delle due nuove unità immobiliari.

Si stima che gli oneri tecnici ammontino a **4.500,00 €**.

*

Oltre agli ingenti costi valutati, devono essere considerati anche i costi per la monetizzazione dei parcheggi, per almeno una delle unità immobiliari risultante dal frazionamento (quella con la minor superficie).

Nella fattispecie la Legge Regionale n. 8 del 2015 e precisamente l'art 12 (Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 - Parcheggi privati), riprende la Legge Tognoli (1989) e conferma al comma 2 che "Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

Lo stesso articolo, al comma 6, precisa che "*Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale (omissis....)*".

Per tutto quanto detto, si conferma che l'immobile **non sia comodamente divisibile** in natura in quanto la quantità e la tipologia delle lavorazioni previste per la suddivisione dello stesso in due unità immobiliari distinte (vedi tavola demolizioni-nuove costruzioni e computo metrico redatti dalla scrivente - **allegato 12**), rendono l'intervento economicamente non vantaggioso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare necessita di intervento di manutenzione straordinaria.

I prospetti Ovest e Nord-Ovest (prospetto principale con affaccio sulla pubblica via) sono caratterizzati da rigonfiamenti e talora distacchi della tinteggiatura.



Analogo degrado anche nella muratura di recinzione, sia sul lato interno al cortile sia all'esterno nella porzione al di sopra del rivestimento lapideo.

Nel soggiorno si è osservato un distacco della pittura nell'intradosso del solaio, in corrispondenza del wc presente al piano primo. La scrivente ritiene verosimile che sia dovuto ad una pregressa perdita dalla braga.

Nel bagno del piano terra sono presenti tracce di muffa dovute a condensa, non contrastata per la mancanza di un sistema di areazione forzata.

Gli infissi e le porte di accesso al cortile necessitano di un intervento di manutenzione.

Con riferimento agli impianti esistenti, non risultano disponibili le rispettive Dichirazioni di Conformità (Di.Co.).

Gli stessi necessitano di una approfondita verifica di rispondenza alle vigenti normative da parte di un tecnico qualificato.

I sistemi di stufe a legna presenti rispettivamente al piano primo e nel sottotetto non sono certamente conformi alle norme cogenti (UNI 10683), quanto meno con riferimento alla canna fumaria, che non può avere tratti orizzontali.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti in comune con altre proprietà, escluso il muro di confine con la porzione di bifamiliare confinante, estranea alla presente procedura. Non è dato sapere infatti se detto muro sia doppio o se sia in comune con l'unità attigua.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	124	1		A2	2	8,5 vani	187	260,76	T, 1, 2	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato in occasione del sopralluogo, l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Dei Mandorli n. 3, come correttamente riportato nell'atto di pignoramento in atti.

Nella documentazione catastale acquisita, ovvero nella visura storica (**allegato 2**) e nella planimetria catastale (**allegato 3**), l'immobile risulta invece ubicato genericamente in Località Santa Lucia, senza precisazione della via e del numero civico.

Con il sopralluogo è stato accertato inoltre che l'immobile è dotato di due accessi distinti dalla pubblica via, uno pedonale individuato dal numero civico 3 e uno carrabile privo di numero civico.

*

Per quanto riguarda le incongruenze della visura storica si rimanda a quanto esaminato dettagliatamente nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale".



Esaminando la planimetria di confronto redatta dalla scrivente (**allegato 10**), tra la planimetria catastale (**allegato 3**) e lo stato rilevato (**allegato 8**), emergono le seguenti difformità:

- **Piano Terra**

1. variazione delle misure planimetriche sia del lotto sia dell'unità immobiliare;
2. minime variazioni dell'altezza interna;
3. variazione della distribuzione interna (assenza dell'antibagno nello stato attuale);
4. variazioni della posizione degli infissi;
5. presenza di un vano tecnico nel cortile.

- **Piano Primo**

6. variazione delle misure planimetriche;
7. minima variazione della posizione dei tramezzi rispettando la distribuzione interna degli ambienti;
8. minima variazione della posizione degli infissi;
9. non è riportata una delle due finestre del bagno;
10. minima variazione della scala interna.

- **Piano Secondo (Sottotetto)**

11. variazione delle misure planimetriche;
12. variazione della distribuzione interna (presenza di un bagno nello stato attuale);
13. variazione della posizione degli infissi.

***N.B.:** l'altezza indicata nella planimetria catastale corrisponde all'altezza massima rilevata (2,90 m).

Per tutto quanto detto, la rappresentazione dell'immobile riportata nella planimetria catastale è difforme da quanto rilevato in loco.

Per quanto riportato nel presente capitolo e per le difformità edilizie riscontrate, dettagliatamente argomentate nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", sarà necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale solo ed esclusivamente previa regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile.

REGOLARIZZAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Come argomentato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i costi da sostenere per l'aggiornamento della visura storica si stimano in 400,00 €.

La planimetria catastale, come detto, dovrà essere oggetto di aggiornamento, sia per riportare l'indirizzo corretto dell'immobile, sia per fornire una rappresentazione grafica coerente con l'attuale stato dei luoghi, previa regolarizzazione edilizia-urbanistica.

Si stima che i costi da sostenere per gli adempimenti citati (riferiti alla sola planimetria catastale) e per la presentazione della pratica presso il Catasto Fabbricati, siano pari a 800,00 € (comprendenti oneri tecnici, spese vive e oneri da corrispondere all'Agenzia delle Entrate).



Da cui

Totale costi per la regolarizzazione catastale (visura + planimetria): **1.200,00 €**.

Nella visura storica e nella planimetria catastale (**allegati 2 e 3**) si legge che l'immobile è censito al fg. 10, mappale 124 e 200, sub. 1.

Nell'estratto di mappa, il maggior fabbricato, di cui l'immobile esaminato è parte, è censito con il mappale 124 e graffato a un'area esterna per la quale non viene indicata alcuna particella.

Nella sezione dedicata all'analisi dei passaggi catastali della certificazione notarile in atti, viene precisato che l'immobile esaminato è censito al fg. 10, mapp. 124, sub. 1, graffato al mappale 200.

Quest'ultimo mappale (200) rappresenta quindi l'area esterna di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare esaminata (mapp. 124, sub. 1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 124 e 200, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Piano T, 1 e 2 Graffato SI
Dal 27/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 124 e 200, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Piano T, 1 e 2 Graffato SI
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 124 e 200, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 289,73 Piano T, 1 e 2 Graffato SI
Dal 01/01/1994 al 16/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 124 e 200, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 260,76 Piano T, 1 e 2 Graffato SI
Dal 16/07/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 124 e 200, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 260,76 Piano T, 1 e 2 Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 26/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 124 e 200, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 187,00



		Rendita € 260,76 Piano T, 1 e 2 Graffato SI
--	--	---

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 26.01.2023 (**allegato 2**) sono correttamente indicati i nominativi degli intestati.

L'ubicazione del fabbricato oggetto della procedura non è aggiornata in quanto ancora riferita alla Lottizzazione. L'indirizzo in visura riporta infatti "Località Santa Lucia" in luogo dell'attuale via Dei Mandorli n. 3.

La data del 26.01.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica.

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 10, mapp. 124 e 200, sub. 1.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra e le incongruenze rilevate:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 187,00 m2 totali e 173,00 m2 escluse le aree scoperte.

2) Con atto di vendita del 16.07.2002, Rep. n. 1489, Registrazione n. 3207 del 24.07.2002, Voltura n. 25691.1/2002, Pratica n. CA 0383951 in atti dal 01.09.2006, l'immobile passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno titolare di una quota pari a 1/2, alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

3) Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1994 viene modificata la rendita catastale dell'immobile, passando da 289,73 € a 260,76 €.

4) Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 viene inserita in visura la rendita catastale pari a 289,73 €.

5) Con atto del 27.07.1986, Rep. n. 34169, Registrazione n. 12366 del 16.09.1986, Voltura n. 97/1987 in atti dal 07.06.1990, l'immobile distinto al fg. 10, mapp. 124 e 200, sub.1, passa dalla Ditta **** Omissis ****, titolare della piena proprietà, alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno.

***N.B.1:**

Nella visura storica la data relativa all'impianto meccanografico è il 30.06.1987.

Secondo la visura, in tale data la piena proprietà dell'immobile esaminato risulta in capo al sig. **** Omissis ****.

Tuttavia nella sezione "diritti e oneri reali" relativa alla "situazione degli intestati dall'impianto meccanografico" si precisa che lo stesso sig. **** Omissis **** è proprietario dell'immobile fino al 27.07.1986. Alla data dell'impianto meccanografico quindi l'immobile era già intestato a **** Omissis ****.

***N.B.2:**

Nella visura storica, l'atto di compravendita con cui la piena proprietà dell'unità immobiliare passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis ****, risulta essere stato stipulato in data 27.07.1986 (Rep. 34169 - Voltura n. 97/1987).



Tale dato è discordante con quanto indicato dal dott. **** Omissis **** nella certificazione notarile in atti, da cui risulta che il suddetto atto di compravendita è stato stipulato in data 27.08.1986.

Alla luce di quanto esaminato si dovrà procedere con l'aggiornamento della visura storica mediante l'inserimento dell'esatto indirizzo dell'immobile, la correzione del nominativo del titolare del bene all'impianto meccanografico del 30.06.1987 e la modifica della data di stipula dell'atto di compravendita di cui al punto N.B.2.

Si stima che i costi da sostenere per queste attività, compresi gli oneri professionali e le spese da corrispondere all'Agenzia delle Entrate, ammontino a 400,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Nell'ambito di questo (P.R.G.), il fabbricato ricade all'interno della "zona C di espansione residenziale", disciplinata dall'arte. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto PRG.

Tale zona comprende le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali.

L'edificazione è consentita soltanto in seguito all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

La superficie minima del lotto deve essere di 1 ettaro, salvo che esista una comprovata soluzione di continuità che delimiti una superficie inferiore.

La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- superficie fondiaria: max 62,50%
- spazi pubblici (18 m²/ab): min 27%
- densità di popolazione territoriale: 150 ab/Ha- indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 m³/m².

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario: max 2,8 m³/m²
- rapporto di copertura: 1/3
- altezza massima: 8,50 m
- distanze:
 - 5 m dal confine salvo costruire in aderenza
 - 10 m tra pareti di edifici antistanti (... omissis)
 - 3 m dal filo stradale.

Sono vietate costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale.

Sono vietati laboratori nocivi o molesti o grandi depositi da ubicarsi nella zona D.



L'immobile ricade all'interno di area edificata con Piano di Lottizzazione denominato "Santa Lucia", approvato con Decreto Assessoriale n. 1092 del 02.101972.

*

Come indicato nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", la scrivente ha acquisito copia del suddetto Piano di Lottizzazione (**allegato 7**) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera.

La lottizzazione "Santa Lucia" riguarda l'omonima località originariamente in zona periferica dell'abitato di Muravera.

Tale area, secondo quanto indicato nell'allora vigente Piano di Fabbricazione, era composta da lotti ricadenti rispettivamente in zona B2 e in zona C.

Di seguito si riportano i principali parametri della lottizzazione:

- *Superficie totale area lottizzata: 13.220,00 m2;*
- *Spazi pubblici attrezzati: 27.385,00 m2 pari al 18,04 %;*
- *Viabilità: 2.397,00 m2 pari al 18,13 %;*
- *Parcheggi: 234,00 m2 pari al 1,77 %;*
- *Superficie residenziale zona C: 6.964,00 m2 pari al 52,68 %;*
- *Superficie residenziale zona B: 1.240,00 m2 pari al 9,38 %.*

Dagli elaborati acquisiti (**allegato 7**) si riscontra che l'immobile in oggetto è parte di maggior fabbricato edificato all'interno del lotto identificato con il numero 9.

A tal proposito si riportano di seguito i relativi parametri urbanistici dell'intero lotto (comprendente due unità immobiliari attigue di cui una estranea alla presente procedura).

Lotto 9:

- *Superficie lotto 399,00 m2;*
- *Tipo edilizio: B;*
- *Superficie coperta: 124,00 m2;*
- *Altezza: 7,60 m2;*
- *Volume: 942,40 m3*

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 - Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale - Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- *Espansioni recenti disciplinate (artt. 63, 64, 65, 70, 71, 72 del P.P.R.);*
- *Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..*



Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- CEm / Paesaggio collinare eterogeneo della Carta della Natura;

- R82 / Unita prevalentemente argillose e talora carboniose della Carta Geologica d'Italia;

- 4 / Livello di pericolosità 4 per la classificazione sismica;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010 della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- D/4 danno potenziale molto elevato della mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI/PGRA)-Rev.2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) - Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA)-Rev. 2022;

- Rg0 / Rischio idraulico nullo - Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA)-Rev. 2022.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:



- **Progetto di edifici a tre piani per civile abitazione nel complesso edilizio "Santa Lucia" (Tipo edilizio B nel Piano di Lottizzazione Santa Lucia) (allegato 6):**

- Tav. 1 - Planimetria d'insieme (allegato 6);
- Tav. 2 - Pianta piano terreno, primo, fondazioni, sottotetto e copertura (allegato 6);
- Tav. 3 - Prospetti e sezioni (allegato 6);
- Concessione di Costruzione n. 917 del 13.06.1985, Prot. n. 4421 (allegato 6).

La scrivente, esaminata la suddetta documentazione, ha rilevato quanto segue:

- nella Tavola 1 trasmessa non era visibile l'intera planimetria del lotto e i relativi dati tecnici;
- nella Tavola 2 non era individuabile il piano primo e non era stata fornita la pianta di copertura dell'immobile oggetto di analisi.

Pertanto, in data 04.08.2023, è stata inoltrata tramite PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera la richiesta di integrazione ovvero una copia completa della documentazione mancante e il progetto della Lottizzazione "Santa Lucia" in cui è ubicato l'immobile, nonché le norme tecniche di attuazione e i parametri urbanistici.

Si è reso quindi necessario un accesso al Comune di Muravera. In questa occasione la scrivente ha selezionato e ritirato la seguente documentazione:

- **Progetto di edifici a tre piani per civile abitazione nel complesso edilizio "Santa Lucia" (Tipo ed. B nel Piano di Lottizzazione Santa Lucia):**

- Tav. 1 - Planimetria d'insieme (allegato 6);
- Tav. 3 - Prospetti e sezioni (allegato 6);

- **Progetto di variante al tipo edilizio B nel Piano di Lottizzazione Santa Lucia:**

- Tav. Unica - Planimetria piano terra, piano primo, sottotetto, copertura e fronti esterni (allegato 6).
- La scrivente ha inoltre acquisito copia degli elaborati del Piano di Lottizzazione Santa Lucia (allegato 7):
- Allegato 1 - Zonizzazione e viabilità (allegato 7);
- Allegato 2 - Planivolumetrico (allegato 7);
- Allegato 4 - Piano catastale (allegato 7);
- Allegato 8 - Relazione illustrativa (allegato 7);
- Schema di convenzione (allegato 7);
- Decreto n. 1097 del 02.10.1972 (allegato 7).

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.

Si precisa che il titolo edilizio di cui sopra (**allegato 6**) riguarda una Concessione a sanatoria per i lotti 8, 9, 10 e 11 della Lottizzazione Santa Lucia, rilasciata per un progetto di variante.

Si ritiene che la dicitura "a sanatoria" riportata nella concessione non si riferisca a sanatoria edilizia (in quanto non c'è nessun riferimento alla legge) bensì al fatto che le opere in variante fossero già verosimilmente in parte eseguite, come si desume dalla planimetria catastale redatta in data 27.08.1980. La variante e la C.E. sono invece del 1985.

Ciò premesso, dall'esame della documentazione acquisita emerge che nella Tavola Unica di variante non è riportata la planimetria del piano terra e del primo piano dell'unità immobiliare qui di interesse. Di fatto, essendo una variante, lo stato attuale non rappresentato dovrebbe corrispondere con quello del progetto originario (in n. 3 tavole - **allegato 6**) e da intendersi non modificato.

Ma il progetto originario riporta una casa unifamiliare e non bifamiliare (tipologia B) con una conformazione totalmente diversa da quanto rilevato in loco e da quanto riportato anche nella planimetria catastale del 1980. La superficie coperta (sedime) della bifamiliare rilevata, si ribadisce non rappresentata nella tavola unica di variante, si deduce, oltre che dalla catastale, dalla planimetria del sottotetto che invece è rappresentata nella variante e dai prospetti riportati integralmente nella stessa tavola.

Tutto ciò premesso, si riportano appresso i riferimenti sulla base dei quali viene valutata la conformità edilizia urbanistica:

L'immobile esaminato ricade all'interno del lotto 9, così come indicato nelle planimetrie del Piano di Lottizzazione (**allegato 7**).

Tale lotto 9, nella planimetria generale della tavola 1 del progetto approvato (**allegato 6**), corrisponde a quello identificato con la lettera "B1".

Entrambi i progetti acquisiti in Comune, sia il "Progetto di edifici a tre piani per civile abitazione" (tavole 1, 2 e 3 - **allegato 6**), sia il "Progetto di variante della tipologia edilizia B" (tavola unica - **allegato 6**), sono allegati alla stessa Concessione di cui sopra (Concessione di Costruzione n. 917 del 13.06.1985, Prot. n. 4421 - **allegato 6**).

Pertanto le planimetrie e i prospetti rappresentati rispettivamente nelle tavole 2 e 3 risultano superati da quanto indicato nella tavola unica di variante.

Non è stata reperita l'agibilità del fabbricato, come dichiara lo stesso Ufficio Tecnico (**allegato 13**).

L'ultimo progetto approvato è rappresentato quindi dalla tavola unica di variante (**allegato 6**). Detta tavola, tuttavia come detto, non riporta le planimetrie dei piani terra e primo dell'unità in oggetto, bensì solo quelle del sottotetto e della copertura.

Nella stessa tavola non è riportata né la sezione né la planimetria generale del lotto, per la cui rappresentazione si è fatto riferimento alla tavola 1 del progetto approvato (precedente), in cui vengono riportate le planimetrie dei lotti e l'ubicazione dei manufatti (**allegato 6**).

Anche per le altezze del fabbricato, si è fatto riferimento alla sezione trasversale A-B rappresentata nella tavola 3 relativa al "progetto di edifici a tre piani per civile abitazione" (**allegato 6**).



Ciò premesso,

Per l'esame della conformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima si è proceduto al confronto tra quanto rilevato e le tavole di progetto, appresso indicate (planimetria di confronto - **allegato 9**):

- per l'analisi delle piante e dei prospetti è stata considerata la tavola unica relativa al "progetto di variante della tipologia edilizia B" ovvero l'ultima approvata (**allegato 6**):

- per i piani terra e primo si rappresenta la sola sagoma del fabbricato, ricostruita con l'ausilio di quella del sottotetto e della rappresentazione prospettica per l'ubicazione delle aperture; queste ultime sono solo indicative e non rappresentative per la valutazione della conformità edilizia.

- per il piano sottotetto, come detto, si è fatto riferimento alla planimetria presente nella tavola unica.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto (**allegato 9**) tra il progetto approvato (**allegato 6**) e la situazione accertata con il rilievo effettuato in loco (**allegato 8**), si evidenziano le difformità di seguito elencate:

1) Minime difformità della forma e dimensione del lotto

2) Difformità della tipologia di recinzione e della posizione degli accessi al lotto

La tipologia del muro di recinzione sul fronte strada è differente da quanto rappresentato nella tavola 3 del progetto approvato (**allegato 6**).

La posizione dei due accessi, rispettivamente carrabile e pedonale, è differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria generale del lotto con rappresentazione della sistemazione esterna (Tavola 1 - **allegato 6**).

3) Presenza di elementi all'interno del cortile

Durante il sopralluogo è stato rilevato un vano tecnico ubicato tra i due accessi al lotto e una rampa di scale di accesso al piano terra.

Tali elementi non trovano riscontro nelle planimetrie del progetto approvato (tavola 1 con sistemazione esterna e tavola unica con planimetrie dell'unità immobiliare - **allegato 6**).

4) Diversa forma e dimensione del fabbricato

I profili del piano terra e del piano primo sono differenti da quanto rappresentato nella tavola unica del progetto approvato (**allegato 6**), estrapolati da quelli del sottotetto e dai prospetti in quanto, come detto, i piani terra e primo non sono rappresentati.

Il profilo del piano sottotetto, pur essendo simile a quanto rappresentato in progetto, così come i piani inferiori, presenta delle difformità delle dimensioni planimetriche generali che non sono comprese nella tolleranza del 2% delle misure totali (tolleranze edilizie previste nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis).

5) Difformità delle distanze del manufatto dai muri di confine

Esaminando la posizione del fabbricato all'interno del lotto di esclusiva pertinenza, si evince che la distanza tra l'unità immobiliare e il confine del lotto sul prospetto principale (Nord-Ovest) è 3,68 m, ovvero inferiore alla distanza minima di 4,00 m prevista dalle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione e indicata anche nelle planimetrie generali di progetto (**allegato 6**). Le distanze del manufatto dai confini lungo gli altri lati sono comprese nei parametri di lottizzazione a meno delle tolleranze citate.



6) Presenza di pensiline e coperture con struttura in legno

Nei prospetti Sud-Est e Nord-Ovest sono state realizzate delle pensiline a protezione delle finestre, della portafinestra della cucina e della porta d'ingresso.

Tali elementi non trovano riscontro con quanto rappresentato nelle planimetrie e nei prospetti di progetto (**allegato 6**).

7) Difformità delle altezze interne

Al piano terra è stata rilevata un'altezza interna pari a 2,87 m mentre da progetto risulta pari a 3,10 m.

Al piano primo l'altezza interna rilevata è 2,70 m mentre da progetto è pari a 2,80 m.

Nel piano sottotetto, caratterizzato da una copertura a falde inclinate, è stata rilevata un'altezza minima pari a 1,10 m e un'altezza massima pari a 3,30 m. Da progetto risulta invece un'altezza minima di 0,80 m e un'altezza massima di 3,25 m.

8) Variazione della distribuzione interna

- Non è possibile verificare le eventuali difformità nella distribuzione interna dei piani terra e primo in quanto, come detto, non vengono rappresentati nella tavola unica. La distribuzione accertata in occasione del sopralluogo è verosimilmente quella di progetto in quanto analoga all'unità immobiliare attigua e speculare (estranea alla procedura), in cui invece i piani terra e primo vengono integralmente indicati.

- Nel piano sottotetto è presente una diversa distribuzione degli ambienti. Infatti da progetto risultano una camera, un bagno e due ripostigli. In occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza di un unico ambiente servito da un bagno.

9) Rispetto ai prospetti riportati nella tavola unica (allegato 6):

- la cucina è dotata attualmente di portafinestra mentre in progetto viene rappresentata una finestra;
- nel prospetto Nord-Est in progetto vengono rappresentate due finestre ai lati della canna fumaria, mentre in occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza di una sola finestra;
- la camera 3 al piano primo è dotata di un'unica finestra ubicata nel prospetto Nord-Ovest mentre in progetto compaiono due finestre, rispettivamente nei prospetti Nord-Ovest e Sud-Est;
- gli infissi rilevati nel piano sottotetto, pur essendo simili a quanto rappresentato nella planimetria, non trovano riscontro nei relativi prospetti. E' evidente la discordanza di rappresentazione tra planimetrie e prospetti nella stessa tavola di progetto.

In generale la posizione di tutti gli infissi presenta minime difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie citate.

10) DIFFORMITA' VOLUMETRICA

Tenuto conto delle difformità sopra descritte, non essendo disponibile la rappresentazione esatta dei piani terra e primo, si è fatto riferimento al volume indicato nel Progetto di Lottizzazione (**allegato 7**).

Nello specifico il Piano di Lottizzazione prevede per l'intero Lotto 9, comprendente quindi anche l'unità immobiliare attigua estranea alla procedura, i seguenti parametri:

- *Superficie lotto 399,00 m²*;
- *Tipo edilizio: B*;



- Superficie coperta: 124,00 m²;
- Altezza: 7,60 m²;
- Volume: 942,40 m³.

Da cui deriva quindi che per la porzione di lotto oggetto della procedura valgono i seguenti parametri:

- Superficie lotto 199,50 m²;
- Tipo edilizio: B;
- Superficie coperta: 62,00 m²;
- Altezza: 7,60 m²;
- Volume: 471,20 m³.

Come indicato nelle planimetrie da rilievo redatte dalla scrivente (**allegato 8**) emergono i seguenti dati:

Superficie del lotto 207,47 m²

Superficie coperta: 70,92 m²

Altezza: 7,21 m

Volume calcolato 511,33 m³

Pertanto allo stato attuale risulta che la cubatura complessiva dell'unità immobiliare è superiore di 40,13 m³ rispetto a quella assentita (471,20 m³ da progetto).

Adeguamenti alla vigente normativa:

a) In occasione del rilievo si è accertato che il bagno, privo di disimpegno, è accessibile direttamente dal soggiorno.

b) Superfici aeroilluminanti

La camera 2 esistente al piano primo, con superficie netta pari 19,42 m², è attualmente dotata di una finestra avente superficie pari a 2,10 m², che non consente di soddisfare i parametri aeroilluminanti previsti dalla normativa vigente (aperture > o uguali a 1/8 della superficie servita).

c) Il bagno non finestrato presente al piano terra è privo di sistema di aerazione forzata.

d) Impianti

Gli impianti esistenti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, solare termico e fotovoltaico non sono dotati delle rispettive Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) o di Rispondenza (Di.Ri.), così come previsto dalla normativa vigente.

Al fine di poter acquisire la nuova agibilità in autocertificazione dell'immobile oggetto di stima, previa regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, tutti gli impianti esistenti dovranno essere oggetto di approfondita verifica da parte di tecnici qualificati e, dove necessario, si dovrà procedere con l'adeguamento e/o la sostituzione delle parti obsolete.

Successivamente, per ciascun impianto, potrà essere rilasciata la relativa certificazione.



e) Presenza di tre stufe a legna

La stufa al piano terra è collegata alla canna fumaria con fuoriuscita in copertura.

Le altre stufe a legna installate rispettivamente nel disimpegno del piano primo e nel piano sottotetto non rispettano i parametri previsti dal Codice Civile e dalla norma UNI 10683 che impone lo scarico dei fumi a tetto e non più a parete. Quella al primo piano ha un tratto orizzontale di canna fumaria di 3,80 m ed esce in parete.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE

A) Le minime difformità relative alla forma e dimensione del lotto di cui al punto 1. sono comprese nella tolleranza del 2% delle misure totali (tolleranze edilizie previste nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis) e pertanto non costituiscono abuso edilizio.

B) Le difformità di cui ai punti 2, 3, 6, 8 e 9 sono opere realizzate in assenza di presentazione al Comune di SCIA (prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria - Delibera G.R. n.49/19 del 05.12.2019 - allegato B - punto 352.a). Pertanto, per la regolarizzazione è prevista una comunicazione di mancata SCIA (Delibera G.R. n.49/19 del 05.12.2019 - allegato B - punto 357.b) che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85 e s.m.i.).

La sanzione pecuniaria va comunque corrisposta una sola volta e non cumulata.

C) La difformità di cui al punto 5., relativa alla distanza della parete del fabbricato dal muro di confine verso la strada, non è compresa nella tolleranza del 2% delle misure totali (tolleranze edilizie previste nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis) e pertanto costituisce abuso edilizio non sanabile per il quale deve essere prevista la demolizione.

Infatti, come indicato dalle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione e come rappresentato nelle planimetrie generali del progetto approvato (**allegato 6**), la distanza del fabbricato dal muro di confine è 4 m, ovvero la distanza minima prevista dalle NTA.

Come evidenziato nella tavola redatta dalla scrivente (**allegato 8**), nel lato Nord-Ovest (prospetto principale) il fabbricato dista dal confine del lotto 3,68 m.

D) La difformità volumetrica di cui al punto 10, ovvero il volume superiore a quello previsto dallo strumento urbanistico, ovvero dalla NTA del Piano di Lottizzazione rappresenta un abuso non sanabile, in quanto variazione essenziale (volume residenziale > 7,5% di quello assentito) per il quale è prevista la demolizione.

Per quanto riguarda l'intervento di demolizione dei volumi eccedenti e delle parti a distanza dal confine inferiore a quella consentita, si ritiene che detto intervento crei pregiudizio sia statico sia architettonico alla porzione di bifamiliare attigua costruita in aderenza e non oggetto della presente procedura, oltreché alla parte assentita dell'unità immobiliare in oggetto.

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, che dovrà esprimersi nel merito, si potrebbe far ricorso al D.P.R. 380/2001 (interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità), art. 34, comma 2 che così recita:

"qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge



medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge.(...omissis)".

Per il calcolo della sanzione si valuta preliminarmente la differenza tra la superficie coperta dello stato rilevato (70,92 m2 x 3) e quella di progetto (62 m2 x 3) = 26,76 m2

Il calcolo della suddetta sanzione è appresso riportato:

calcolo sanzione (costo di produzione L. 392/1978)

art. 22 - immobili ultimati dopo il 31.12.1975

costo base anno 1980 - D.P.R. 04/05/1989 n. 182 - £ 460.000 €237,57

costo base adeguato ISTAT gennaio 1980 - agosto 2023 (+5,570) € 1.323,26

art. 13 - coefficiente per superficie convenzionale < 46 mq 1,20

art. 16- coefficiente per tipologia A2 1,25

art. 17 - coefficiente per classe demografica dei comuni < 10.000 abitanti 0,80

art. 18 - coefficiente per ubicazione; zona periferica 1,00

art. 19 - coefficiente per livello di piano; piani intermedi 1,00

art. 20 - coefficiente per vetusta; anni successivi al 6° $37 = 15 \times 1\% + 22 \times 0,5\% = 26\%$ 0,740

art. 21 - coefficiente per stato di conservazione e manutenzione; normale 1,00

costo base corretto ad agosto 2023 € 1.175,05

superficie abusiva ragguagliata (8,92 + 8,92 + 8,92*2,02/2,80) mq 24,27

sanzione € 28.518,58

doppio della sanzione € 57.037,16

Qualora il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale non accordasse l'applicazione dell'art.34 comma 2, non ravvisando pregiudizio nella demolizione delle parti di immobile per ricondurlo allo stato assentito, si dovrebbe procedere alla demolizione del prospetto principale del fabbricato per riportare la parete alla distanza di 4 m dal confine e per ridurre il volume eccedente rispetto a quello assentito. Il costo di detto intervento è equiparabile alla sanzione per la fiscalizzazione dell'abuso.

- Il bagno al piano terra è direttamente comunicante con il soggiorno ovvero in contrasto con le norme vigenti per l'assenza di un disimpegno che funga da filtro tra il locale wc e la zona giorno. Si ritiene di poterlo tuttavia trasformare in servizio/lavatoio con la rimozione del wc.

- La camera 2 al primo piano è attualmente dotata di una finestra che non garantisce la superficie aeroilluminante minima prevista dalla normativa vigente (1/8 della superficie utile).

Pertanto la scrivente, come rappresentato nella tavola relativa all'adeguamento dell'immobile (**allegato 11**), ha previsto un'ulteriore riduzione della superficie netta della camera 2 mediante la realizzazione di un locale ripostiglio/cabina armadio al suo interno.

In tal modo la superficie utile della camera, ridotta a 16,75 m2, consente alla finestra esistente di garantire il corretto rapporto aeroilluminante.



- La porta di accesso al bagno del primo piano, con luce netta pari a 70 cm, verrà sostituita con una nuova porta avente luce netta pari a 80 cm, previa regolarizzazione del vano porta.

I costi per la realizzazione delle opere di adeguamento suddette, indicati nel computo metrico allegato (**allegato 11**) e calcolati dalla scrivente mediante l'utilizzo del Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023), ammontano complessivamente a **3.717,00 €**.

*

E) Come anticipato al punto 11., gli impianti esistenti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, gas e fotovoltaico non sono dotati delle rispettive Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) o di Rispondenza (Di.Ri.), così come previsto dalla normativa vigente.

Al fine di poter acquisire la nuova agibilità in autocertificazione dell'immobile oggetto di stima, tutti gli impianti esistenti dovranno essere oggetto di un'approfondita verifica da parte di tecnici qualificati e, dove necessario, si dovrà procedere con l'adeguamento e/o la sostituzione delle parti obsolete.

Successivamente, per ciascun impianto, potrà essere rilasciata la relativa certificazione.

Si stima che i costi per la redazione di ciascuna certificazione ammonti a circa 450,00 €/cad per un totale di **2.250,00 €**.

Si precisa che al momento non è possibile quantificare i costi relativi ad eventuali interventi di adeguamento e/o sostituzione degli impianti presenti o parti di essi.

Le stufe legna di cui al punto 12., installate in assenza di titolo edilizio, come detto sono dotate di canne fumarie installate in difformità dalla normativa vigente.

Si stima che i costi per la rimozione delle canne fumarie ed eventuali opere per il ripristino della muratura, ammontino complessivamente a circa **800,00 €**.

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE PER REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

- 500,00 € pagamento della sanzione pecuniaria per mancata SCIA;
- 57.037,16 € pagamento sanzione pecuniaria per la fiscalizzazione dell'abuso (art. 34, comma 2, DPR 380/2001);
- 3.717,07 € per l'esecuzione delle opere edili di adeguamento dell'unità immobiliare (computo metrico - **allegato 11**);
- 800,00 € per l'intervento di rimozione delle canne fumarie delle;
- 2.250,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità (DI.CO) e/o Rispondenza (DI.RI.) degli impianti esistenti.

A tale importo dovranno essere sommati gli onorari tecnici per la redazione della pratica edilizia di regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio (mancata SCIA) e in difformità dal titolo edilizio esistente e per la redazione dell'Agibilità in autocertificazione dell'immobile, completa di tutti gli allegati e dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Si stima che il costo totale sia pari a circa 3.500,00 €.

TOTALE COSTI DA SOSTENERE: 67.804,23 €



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare per civile abitazione è ubicata in Comune di Muravera, nella via Dei Mandorli n. 3 (**allegato 1** - Foto 1 e 2).

Si tratta di porzione di villino bifamiliare, edificato all'interno di un lotto di forma trapezia, confinante a Nord-Ovest con la pubblica via e sui restanti tre lati con altri lotti edificati di diversa proprietà, estranei alla presente procedura.

L'immobile qui di interesse risulta costruito su un lato in aderenza con l'altra porzione di bifamiliare (non oggetto della procedura) e, sui restanti tre lati, è circondato da un'area cortilizia di pertinenza esclusiva con accesso sia pedonale sia carrabile dalla pubblica via (via Dei Mandorli). Il primo è identificato con il numero civico 3, mentre il secondo è privo di numero civico.

*

- **Struttura e finiture esterne del fabbricato** (foto da 3 a 14):

L'immobile è costruito in muratura portante con solai intermedi di tipo misto latero cemento.

La copertura del secondo piano è composta da falde inclinate, verosimilmente in laterocemento, rivestite nell'estradosso con tegole in laterizio.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Le finestre, con finitura inglese, sono in legno essenza pino di Svezia verniciato, dotate di vetrocamera e protette da avvolgibili in PVC.

La porta d'ingresso (al piano terra), non blindata, è in legno massello essenza pino di Svezia. La porta è protetta superiormente da una pensilina in legno rivestita da tegole laterizie (non riportata nei prospetti di progetto).

Le porzioni di cortile, rispettivamente antistante in corrispondenza dell'accesso pedonale e retrostante su cui hanno affaccio la cucina e il soggiorno, sono pavimentate con piastrelle in gres ceramico R11 (antisdrucchiolo) formato 30x30 cm.

La restante parte di cortile ha un pavimento in trachite posato ad "opus incertum".

Lungo il muro perimetrale Sud-Est è presente un'aiuola coltivata a verde.

Il lotto è delimitato da pareti in muratura intonacate e tinteggiate.

La muratura prospiciente la pubblica via, sormontata da elementi in legno, è interrotta da due accessi distinti, uno pedonale e uno carrabile, rispettivamente protetti da cancelli metallici schermati da doghe in legno.

Sul lato strada la base della muratura è parzialmente rivestita con elementi in pietra.

Nel cortile sono presenti strutture precarie totalmente amovibili e due piccoli vani tecnici bassi realizzati in muratura. Il primo nella parte retrostante del cortile in prossimità della portafinestra della cucina e il secondo nella parte antistante del cortile, in prossimità dell'ingresso del fabbricato.

Al piano terra del fabbricato, più precisamente nei prospetti Sud-Est e Nord-Ovest, sono presenti rispettivamente delle pensiline con struttura e tavolato in legno protette da tegole a coppo.

Nel prospetto Nord-Ovest sono inoltre installate delle pensiline in legno in corrispondenza di ciascun infisso.

*



- Consistenza
 - Piano Terra: soggiorno, cucina e bagno.
 - Piano Primo: camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, disimpegno e bagno.
 - Piano Secondo (Sottotetto): unico locale con bagno.

Completa l'immobile il cortile di pertinenza esclusiva ubicato al piano terra.

I tre piani sono collegati da scala interna.

*

- **Finiture interne**

- ✓ Piano Terra (foto da 15 a 26)

La pavimentazione del soggiorno e della cucina è realizzata con piastrelle in gres, formato 20 x 20 cm, rifinita con battiscopa in legno essenza noce.

La cucina è rivestita, limitatamente alla parete attrezzata, con piastrelle monocottura formato 15 x 15 cm, fino alla quota di 2,10 m.

Nel soggiorno è presente una stufa a legna del tipo Stube tirolese, rivestita in maiolica con elevato potere radiante e riscaldante, accentuato proprio dal rivestimento che mantiene l'inerzia termica.

Il basamento della stessa è rifinito con una mensola in legno. La parete di appoggio è rivestita in sughero.

Il bagno è pavimentato con piastrelle monocottura, formato 25 x 25 cm.

Le pareti sono rivestite, fino alla quota di 2,25 m, con piastrelle monocottura aventi formato 20 x 25 cm.

Il bagno è dotato di wc, lavabo semincassato su mobile, doccia e attacco per la lavatrice.

I sanitari sono completi di rubinetteria funzionante.

Le porte interne sono in legno tamburato, finitura noce.

Le pareti prive di rivestimenti e i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

- ✓ Piano Primo (foto da 27 a 38)

La pavimentazione delle camere da letto e del bagno è realizzata con piastrelle monocottura, formato 20 x 20 cm analoghe a quelle del soggiorno al piano terra, e rifinita con battiscopa in legno.

Il bagno è rivestito, fino alla quota di 2,40 m, con piastrelle in gres smaltato con decori. Il bagno è dotato di wc con cassetta esterna, bidet, lavabo a colonna e vasca da bagno. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria funzionante.

La pavimentazione del disimpegno è realizzata con elementi in laminato in PVC, rifinita con battiscopa in legno.

Le pareti prive di rivestimenti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti delle camere da letto sono tinteggiate con un effetto spugnato.

Le porte interne sono in legno tamburato, finitura noce.

Nel disimpegno è presente una stufa a legna dotata di canna fumaria con uscita verso l'esterno.



✓ Piano Secondo - Sottotetto (foto da 39 a 44)

La pavimentazione è realizzata con laminato in PVC, effetto legno.

Le pareti e l'intradosso delle falde inclinate di copertura sono coibentate in quanto integralmente rivestite, in parte in perlinato e in parte con elementi in sughero.

Il bagno è pavimentato con piastrelle in gres, formato 25 x 25 cm. Le pareti sono rivestite, fino alla quota di 2 m, con piastrelle dello stesso materiale, formato 20 x 25 cm.

Il bagno è attrezzato con wc completo di cassetta esterna, bidet, doccia e lavabo a semincasso su mobile in melaminico. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria funzionante.

La porta del bagno è in legno tamburato, finitura noce.

Nel locale è presente una stufa a legna con canna fumaria avente uscita verso l'esterno.

Le scale di collegamento tra i tre i piani, hanno alzate, pedate e battiscopa in marmo di Orosei. I parapetti di scale e pianerottoli sono realizzati in legno.

Il vano scala è delimitato, sia al piano terra sia al piano primo, da porte a libro in legno verniciato, essenza pino di Svezia.

*

• Impianti

L'impianto elettrico del piano terra e del piano primo è realizzato sotto traccia. Quello del piano secondo - sottotetto e del cortile è realizzato su canale esterna.

Gli scarichi sono collegati alla rete pubblica di smaltimento.

L'unità immobiliare è dotata di impianto TV e impianto citofonico.

E' presente un boiler elettrico nel cortile retrostante.

Non è presente impianto di climatizzazione.

Il riscaldamento è assicurato dalla presenza di tre stufe a legna, una per piano.

Sono presenti inoltre in copertura l'impianto fotovoltaico e il solare termico.

L'impianto fotovoltaico è dotato di 13 pannelli per una potenza complessiva di 3 kW, di cui 11 sulla copertura e 2 sulla pensilina nel prospetto posteriore.

L'impianto fotovoltaico non necessita di accatastamento in quanto non ha i requisiti di cui alla circolare n.36/E dell'Agenzia delle entrate del 19.12.2013.

Con riferimento all'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, riferisce il sig. Palumberi che il boiler non è funzionante.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Muravera (SU) - Via Dei Mandorli n. 3, piano T, 1 e 2



TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

In data 26.01.2023 la scrivente ha inoltrato, tramite PEC, la richiesta di acquisizione dei certificati di stato civile e di matrimonio del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis ****, presso l'Ufficio Anagrafe dei rispettivi comuni di nascita, il Comune di Altofonte e il Comune di Montagnana.

Il Comune di Montagnana ha fornito in data 27.01.2023 il "Certificato contestuale di stato civile, Anagrafico di matrimonio" relativo alla sig.ra **** Omissis **** (**allegato 5**), da cui si evince che la stessa risulta coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 26.01.1980.

Nel certificato acquisito non vi è alcuna indicazione inerente il regime patrimoniale di separazione dei beni, pertanto si deduce che il regime patrimoniale attuale è quello della comunione legale dei beni.

In data 11.07.2023 è stato inviato, a mezzo PEC, un sollecito all'Ufficio Anagrafe del Comune di Altofonte per la trasmissione del certificato del sig. **** Omissis ****.

In data 12.07.2023 lo stesso ufficio ha informato la scrivente di inoltrare la suddetta richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Muravera.

In data 14.07.2027 è stato acquisito il Certificato di matrimonio (**allegato 5**) da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** risultano coniugati dal 26.01.1980.

Anche in tale documento non compare alcuna dicitura in riferimento alla scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni.

Pertanto, come sopra detto, si ritiene che l'attuale regime patrimoniale sia quello di comunione legale dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è abitato dal sig. **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di oneri o vincoli condominiali.

Si precisa che l'unità immobiliare esaminata è parte di un villino bifamiliare, con ingresso e utenze distinte da quelle dell'unità immobiliare adiacente (di altra proprietà e non oggetto della presente procedura).

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di eventuali servitù. Gli impianti, elettrico, idrico, smaltimento acque bianche (pluviali), fotovoltaico, solare termico sono indipendenti indipendenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Muravera (SU) - Via Dei Mandorli n. 3, piano T, 1 e 2

L'unità immobiliare per civile abitazione è ubicata in Comune di Muravera, nella via dei Mandorli n. 3. Il fabbricato sorge nella porzione Sud-Est del paese, in una zona semiperiferica con vocazione prevalentemente residenziale, particolarmente tranquilla e comunque poco distante dal centro del paese (circa 700 m).

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

L'immobile oggetto di stima, censito in Catasto al foglio 10, particelle 124-200, subalterno 1, rappresenta una porzione di villa bifamiliare, edificata all'interno di un lotto di forma trapezia, con accessi pedonali e carrabili dalla pubblica via (via dei Mandorli) indipendenti e distinti per ciascuna unità abitativa.

La porzione di bifamiliare attigua è di altra proprietà ed è estranea alla presente procedura.

L'unità immobiliare qui di interesse è disposta su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo-sottotetto) collegati da scala interna. Completa l'immobile un'area cortilizia di esclusiva pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 124, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 222.755,37

CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO

Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m²); si intende per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio.

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi tre anni.

Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di



confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili nella piattaforma STIMATRIXCITY, di cui sono stati acquisiti gli atti (**allegato 14**). Detti immobili indicati nella mappa (**allegato 14**) i cui dati significativi, estrapolati dagli atti, sono riportati nella scheda sintetica (**allegato 14**), sono appresso riportati:

- 1° Comparabile (C1): Immobile in via Su Murdegu snc - 1.156,46 €/m2
- 2° Comparabile (C2): Immobile in via Dei Tigli snc - 990,33 €/m2
- 3° Comparabile (C3): Immobile in via Su Murdegu snc - 1.113,26 €/m2

Dagli atti di compravendita menzionati, emergono valori unitari compresi tra 990,33 €/m2 e 1.156,46 €/m2.

Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - **allegato 14**).

Il valore unitario corrispondente a **1.085,87 €/m2**.

Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.).

*

La scrivente ha inoltre proceduto alla valutazione dell'immobile in esame tramite la piattaforma professionale BorsinoPro, facendo riferimento alla precisa ubicazione e alle peculiari caratteristiche dello stesso.

Il valore ottenuto è variabile tra 185.912,00 € e 203.578,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 885,29 €/m2 e 969,41 €/m2

* **N.B.:** la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è pari a 210 m2, differentemente da quella calcolata dalla scrivente pari a 205,14 m2 (indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile").

*

Sono state effettuate ulteriori ricerche:

- le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per ville unifamiliari/bifamiliari ubicate nel centro abitato di Muravera e in normale condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2.
- il "borsinoimmobiliare.it" fornisce i seguenti valori: Per ville e villini (comprese porzioni di villa): - valore minimo pari a 848,00 €/m2; - valore medio pari a 1.036,00 €/m2; - valore massimo pari a 1.224,00 €/m2.
- la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per immobili ubicati in zona periferica:
 - valori compresi tra 800,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 per immobili in buono stato abitabile;
 - valori compresi tra 600,00 €/m2 e 800,00 €/m2 per immobili da ristrutturare.

A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel periodo relativo al 2° semestre 2022, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/Centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2.



Tutto ciò premesso, si assume come valore unitario di stima quello calcolato con il metodo MCA, ritenuto coerente con tutti i valori individuati.

Si assume che il valore unitario dell'immobile è pari a 1.085,87 €/m2

Detto valore, in linea con i valori minimi e medi tratti dalle ulteriori indagini effettuate, si ritiene congruo in rapporto alle caratteristiche dell'immobile (considerate con i metodi specifici selezionati). Per cui risulta:

Valore commerciale dell'immobile: $1.085,87 \text{ €/m}^2 \times 205,14 \text{ m}^2 = 222.755,37 \text{ €}$

Valore commerciale dell'immobile è pari a 222.755,37 €

A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 67.804,23 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e delle difformità catastali che ammontano a 1.200,00 € (valutate nel capitolo dedicato ai dati catastali).

Totale oneri: 69.004,23 €

Pertanto il valore commerciale dell'immobile al netto dei costi di cui sopra è pari a $222.755,37 \text{ €} - 69.004,23 \text{ €} = 153.751,14 \text{ €}$

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE: 153.751,14 €

Valore unitario: 749,49 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Muravera (SU) - Via Dei Mandorli n. 3, piano T, 1 e 2	205,14 mq	1.085,87 €/mq	€ 222.755,37	100,00	€ 222.755,37
				Valore di stima:	€ 222.755,37

Valore di stima: € 222.755,37

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Adeguamento catastale	€	1.200
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	67.804,23

Valore finale di stima: € 153.751,14

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".



Il valore unitario ritenuto congruo è stato calcolato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il valore unitario ottenuto è risultato coerente con quelli tratti da ulteriori indagini di mercato tra Agenzie e siti operanti nel settore e, in particolare, con quelli della piattaforma professionale BorsinoPro che si basa sostanzialmente sulla comparazione di dati di compravendite recenti di immobili prossimi a quello oggetto di stima e con caratteristiche analoghe.

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 17/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Boi Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/07/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ed Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione telematica (Aggiornamento al 13/07/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati di matrimonio (Aggiornamento al 14/07/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Progetto di edifici a tre piani per civile abitazione nel complesso edilizio Santa Lucia (tipologia edilizia B nel Piano di Lottizzazione Santa Lucia) e Concessione di costruzione n. 917 del 13.06.1985
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio Piano di Lottizzazione Santa Lucia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetrie da rilievo – situazione attuale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetrie con difformità tra stato rilevato e progetto approvato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetrie con difformità tra stato rilevato e documentazione catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetrie con interventi di adeguamento e computo metrico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetrie con frazionamento dell'immobile e computo metrico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione relativa all'assenza dell'agibilità dell'immobile
- ✓ N° 14 Altri allegati - Valutazione immobiliare - Comparabili, BorsinoPRO e Tabella MCA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Muravera (SU) - Via Dei Mandorli n. 3, piano T, 1 e 2

L'unità immobiliare per civile abitazione è ubicata in Comune di Muravera, nella via dei Mandorli n. 3. Il fabbricato sorge nella porzione Sud-Est del paese, in una zona semiperiferica con vocazione prevalentemente residenziale, particolarmente tranquilla e comunque poco distante dal centro del paese (circa 700 m).

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

L'immobile oggetto di stima, censito in Catasto al foglio 10, particelle 124-200, subalterno 1, rappresenta una porzione di villa bifamiliare, edificata all'interno di un lotto di forma trapezia, con accessi pedonali e carrabili dalla pubblica via (via dei Mandorli) indipendenti e distinti per ciascuna unità abitativa. La porzione di bifamiliare attigua è di altra proprietà ed è estranea alla presente procedura. L'unità immobiliare qui di interesse è disposta su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo-sottotetto) collegati da scala interna. Completa l'immobile un'area cortilizia di esclusiva pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 124, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Nell'ambito di questo (P.R.G.), il fabbricato ricade all'interno della "zona C di espansione residenziale", disciplinata dall'arte. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto PRG.

Tale zona comprende le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali. L'edificazione è consentita soltanto in seguito all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata. La superficie minima del lotto deve essere di 1 ettaro, salvo che esista una comprovata soluzione di continuità che delimiti una superficie inferiore.

La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti: - superficie fondiaria: max 62,50% del

- spazi pubblici (18 m²/ab): min 27%
- densità di popolazione territoriale: 150 ab/Ha
- indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 m³/m².

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario: max 2,8 m³/m²
- rapporto di copertura: 1/3
- altezza massima: 8,50 m
- distanze: 5 m dal confine salvo costruire in aderenza, 10 m tra pareti di edifici antistanti (... omissis), 3 m dal filo stradale.

Sono vietate costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale. Sono vietati laboratori nocivi o molesti o grandi depositi da ubicarsi nella zona D.

L'immobile ricade all'interno di area edificata con Piano di Lottizzazione denominato "Santa Lucia", approvato con Decreto Assessoriale n. 1092 del 02.10.1972.



Come indicato nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", la scrivente ha acquisito copia del suddetto Piano di Lottizzazione (**allegato 7**) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera. La lottizzazione "Santa Lucia" riguarda l'omonima località originariamente in zona periferica dell'abitato di Muravera. Tale area, secondo quanto indicato nell'allora vigente Piano di Fabbricazione, era composta da lotti ricadenti rispettivamente in zona B2 e in zona C.

Di seguito si riportano i principali parametri della lottizzazione:

- Superficie totale area lottizzata: 13.220,00 m²;
- Spazi pubblici attrezzati: 27.385,00 m² pari al 18,04 %;
- Viabilità: 2.397,00 m² pari al 18,13 %;
- Parcheggi: 234,00 m² pari al 1,77 %;
- Superficie residenziale zona C: 6.964,00 m² pari al 52,68 %;
- Superficie residenziale zona B: 1.240,00 m² pari al 9,38 %.

Dagli elaborati acquisiti (**allegato 7**) si riscontra che l'immobile in oggetto è parte di maggior fabbricato edificato all'interno del lotto identificato con il numero 9.

A tal proposito si riportano di seguito i relativi parametri urbanistici dell'intero lotto (comprendente due unità immobiliari attigue di cui una estranea alla presente procedura).

Lotto 9:

- Superficie lotto 399,00 m²;
- Tipo edilizio: B;
- Superficie coperta: 124,00 m²;
- Altezza: 7,60 m²;
- Volume: 942,40 m³

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Espansioni recenti disciplinate (artt. 63, 64, 65, 70, 71, 72 del P.P.R.);
- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004
- Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;
- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;
- CEm / Paesaggio collinare eterogeneo della Carta della Natura;



- R82 / Unità prevalentemente argilloscistose e talora carboniose della Carta Geologica d'Italia; - 4 / Livello di pericolosità 4 per la classificazione sismica;
- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - P1 / Pericolosità idraulica bassa
- D. Lgs 49/2010 della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;
- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;
- D/4 danno potenziale molto elevato della mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI/PGRA)-Rev.2022;
- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) - Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA)-Rev. 20222;
- Rg0 / Rischio idraulico nullo - Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA)-Rev. 2022.

Prezzo base d'asta: € 153.751,14



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 292/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.751,14

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Dei Mandorli n. 3, piano T, 1 e 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 124, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	205,14 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare necessita di intervento di manutenzione straordinaria. I prospetti Ovest e Nord-Ovest (prospetto principale con affaccio sulla pubblica via) sono caratterizzati da rigonfiamenti e talora distacchi della tinteggiatura. Analogo degrado anche nella muratura di recinzione, sia sul lato interno al cortile sia all'esterno nella porzione al di sopra del rivestimento lapideo. Nel soggiorno si è osservato un distacco della pittura nell'intradosso del solaio, in corrispondenza del wc presente al piano primo. La scrivente ritiene verosimile che sia dovuto ad una pregressa perdita dalla braga. Nel bagno del piano terra sono presenti tracce di muffa dovute a condensa, non contrastata per la mancanza di un sistema di areazione forzata. Gli infissi e le porte di accesso al cortile necessitano di un intervento di manutenzione. Con riferimento agli impianti esistenti, non risultano disponibili le rispettive Dichirazioni di Conformità (Di.Co.). Gli stessi necessitano di una approfondita verifica di rispondenza alle vigenti normative da parte di un tecnico qualificato. I sistemi di stufe a legna presenti rispettivamente al piano primo e nel sottotetto non sono certamente conformi alle norme cogenti (UNI 10683), quanto meno con riferimento alla canna fumaria, che non può avere tratti orizzontali.		
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione è ubicata in Comune di Muravera, nella via dei Mandorli n. 3. Il fabbricato sorge nella porzione Sud-Est del paese, in una zona semiperiferica con vocazione prevalentemente residenziale, particolarmente tranquilla e comunque poco distante dal centro del paese (circa 700 m). Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. L'immobile oggetto di stima, censito in Catasto al foglio 10, particelle 124-200, subalterno 1, rappresenta una porzione di villa bifamiliare, edificata all'interno di un lotto di forma trapezia, con accessi pedonali e carrabili dalla pubblica via (via dei Mandorli) indipendenti e distinti per ciascuna unità abitativa. La porzione di bifamiliare attigua è di altra proprietà ed è estranea alla presente procedura. L'unità immobiliare qui di interesse è disposta su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo-sottotetto) collegati da scala interna. Completa l'immobile un'area cortilizia di esclusiva pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 02/08/2021

Reg. gen. 25563 - Reg. part. 18926

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

